

## ANEXA nr. 1

la Hotararea Consiliului Local Oravita nr. 19/29.02.2016

### Regulament de organizare si desfasurare a licitatiei publice cu strigare privind inchirierea spatiilor, cu alta destinatie decat locuinte, proprietate publica sau privata a ORASULUI ORAVITA si aflate in administrarea Consiliului Local Oravita

#### CAP. I. Domeniul de aplicare

##### ART. 1

(1) Prezentul regulament reglementează închirierea spațiilor cu alta destinație decât locuințe, proprietate publică sau privată a ORASULUI ORAVITA și aflate în administrarea Consiliului Local al ORASULUI ORAVITA

(2) Închirierea se face în baza unui contract de închiriere, care se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină;

##### ART. 2

(1) Închirierea spațiilor cu alta destinație decât locuințe se realizează prin licitație publică cu strigare organizată de Primăria ORASULUI ORAVITA conform prezentului regulament;

(2) Licitația publică cu strigare, este licitația prin care orice persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă;

(3) La licitație pot participa persoanele prevăzute la alin. (2), care au cumpărat caietul de sarcini și care au constituit garanția de participare.

#### CAP. II. Definiții

##### ART. 3

În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, denumită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită locatar, folosința temporară, totală ori parțială, a unui spațiu cu alta destinație decât locuințe în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;

b) spațiu cu alta destinație decât locuințe – spațiul proprietate publică sau privată a municipiului Pâncani și aflat în administrarea Consiliului Local ORAVITA care nu are destinația de locuință;

c) activități comerciale asociate - orice activități privind comercializarea de materiale, echipamente și instalații, precum și comerțul cu amănuntul de băuturi nealcoolice și produse alimentare.

#### CAP. III. Etapele procedurii. Inițierea procedurii de închiriere

##### ART. 4

Proprietarul spațiului cu alta destinație decât locuințe sau titularul dreptului de administrare inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și a caietului de sarcini, denumite împreună documentație de închiriere, care vor fi aprobate de către Consiliul Local ORAVITA

## **ART. 5**

(1) Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului care urmează a fi închiriat;
- b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere;
- c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită închirierea spațiului cu alta destinație decât locuințe;
- d) durata închirierii;
- e) nivelul minim al chiriei propuse;
- f) alte considerații ce fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere;

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația publică cu strigare este cel rezultat în urma unui studiu de oportunitate aprobat de către Consiliul Local ORAVITA .

## **ART. 6**

Caietul de sarcini va conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului sau al titularului dreptului de administrare;
- b) descrierea spațiului cu alta destinație decât locuințe care face obiectul închirierii;
- c) condițiile și regimul de exploatare al spațiului de închiriat;
- d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de proprietar sau de titularul dreptului de administrare;
- e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul maxim;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:
  - înregistrarea la oficiul registrului comerțului;
  - cazierul fiscal;
  - să nu se afle în litigiu cu proprietarul sau titularul dreptului de administrare;
- g) garanții;
- h) destinația spațiului cu alta destinație decât locuințe care fac obiectul închirierii;
- i) interdicția subînchirierii sau cesionării spațiului cu alta destinație decât locuințe;
- j) durata închirierii;
- k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- l) prețul de pornire al licitației, respectiv chiria minimă;
- m) clauzele referitoare la încetarea contractului;
- n) cuantumul garanției de participare: 10% din din pretul minim de începere a licitației;
- o) facilitățile suplimentare;
- p) perioada de valabilitate a ofertei.

## **ART. 7**

Referatul de oportunitate și caietul de sarcini vor fi întocmite de către **SERVICIUL URBANISM SI**

AMENAJAREA TERITORIULUI , cu sprijinul celorlalte compartimente de specialitate din cadrul aparatului propriu al PRIMARULUI ORASULUI ORAVITA .

#### **ART. 8**

(1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării proprietarului sau titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere;

(2) Garanția de participare este obligatorie și se poate constitui prin scrisoare de garanție bancară, prin ordin de plată în contul proprietarului nr. ....- deschis la Trezoreria ORAVITA sau prin sume de bani depuse la caseria proprietarului;

(3) Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta 10% din din pretul minim de incepere a licitatiei;

(4) Garanția de participare se restituie:

a) ofertantului castigator, in cel mult 3(trei) zile lucratoare de la data semnarii contractului de inchiriere, sau ea poate fi transferata in contul proprietarului constituind in felul acesta cota parte a chiriei;

b) ofertantilor necastigatori: dupa semnarea contractului de inchiriere, dar nu mai tarziu de 3(trei) zile lucratoare de la data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei;

-Ofertantul pierde garantia de participare daca:

a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, refuza sa semneze contractul de inchiriere in perioada de valabilitate a ofertei..

#### **ART. 9**

(1) Proprietarul sau titularul dreptului de administrare are obligația de a transmite spre publicare într-un ziar de circulație națională precum și într-un ziar de circulație locală, cu cel puțin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care cuprinde cel puțin următoarele date:

a) denumirea proprietarului sau titularului dreptului de administrare;

b) obiectul și durata închirierii;

c) condițiile de participare;

d) quantumul și forma garanției de participare;

e) data, adresa și ora limită de depunere a documentelor de calificare, data și locul deschiderii acestora și organizării licitației;

f) modul de obținere a documentelor licitației(caietului de sarcini), prețul și modalitățile de plată a acestora;

(2) Documentele de calificare trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

#### **ART. 10**

(1) Documentele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie de licitație, numită în acest scop prin dispoziție a primarului orașului , denumită în continuare comisie;

(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care unul este președintele comisiei, care va fi ales prin vot la constituirea acesteia. Proprietarul sau titularul dreptului de administrare are dreptul de a nominaliza membri supleanți pentru membrii comisiei de licitație;

(3) În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de licitație nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru supleant. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul supleant.

(4) Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care cererea (FORMULARUL NR. 1) însoțit de documentele de calificare au fost depuse;

b) stabilirea ofertanților eligibili și a motivelor care stau la baza respingerii celor neeligibili;

c) verificarea ofertei (documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini);

d) derulează procedura de licitație publică cu strigare, întocmește procesul verbal prin care se stabilește câștigătorul licitației;

e) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

f) comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

g) înainte de începerea fiecărei ședințe de licitație membrii comisiei vor da o declarație pe propria răspundere, referitoare la situațiile de incompatibilitate.

## **ART. 11**

Documentele necesare participării la licitația publică cu strigare sunt:

### **A. pentru persoane juridice:**

(1) copii de pe Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Inregistrare Fiscală;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloării garanției de participare, în copie;

(6) procură pentru persoane împuternicite să participe la licitație, după caz;

(7) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

### **B. pentru persoane fizice autorizate:**

(1) copie de pe actul de identitate;

(2) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

(3) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală,

eliberat de Serviciul Taxe si Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele in original ;

(4) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini (documentatiei de atribuire), respectiv chitanta sau ordinul de plata care atesta achitarea lor, in copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanta sau ordinul de plata care atesta achitarea contravaloarii garanției de participare, in copie ;

(6) procură legalizată de la Notar public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar, in copie ;

(7) declarație notaria din care să rezulte că persoana fizica autorizata nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;

(8) cerere tip de participare la licitatie (FORMULARUL NR 1).

## **ART. 12**

La licitatie nu poate participa persoana fizica autorizata sau juridica care se afla in una din situatiile:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

c) a avut litigii cu Instiutia Primarului sau Consiliul Local, si i s-a dovedit culpa prin hotarire judecatoreasca;

d) a constituit obiectul unui act administrativ de evacuare sau a unui titlu executoriu, pentru recuperarea unor sume ;

e) a prezentat documente falsificate pentru inscrierea la licitatiile anterioare organizate de Primaria orasului Oravita ;

f) a participat la alte licitatii publice pentru inchiriere spatii comerciale, a adjudecat dar a refuzat incheierea contractului de inchiriere ;

g) a detinut un contract de inchiriere pentru spatiul supus licitatiei publice si a renuntat la acesta ;

h) a carei administrator/asociat unic, în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani ;

La licitatie nu sunt admise persoanele juridice al caror administrator/ asociat unic reprezinta sau detin societati ce se incadreaza la punctele a - h precizate mai sus.

La licitatia publica cu strigare, pentru inchirierea unui spatiu, nu pot participa societati reprezentate de acelasi administrator sau asociat.

## **CAP. IV. Desfasurarea procedurii de licitatie publica cu strigare**

### **ART. 13**

(1) Licitatia publica cu strigare are loc la data, ora si locatia stabilita în anunțul de inchiriere și este valabila dacă s-au prezentat cel puțin 3 ofertanți, pentru fiecare locatie scoasa la licitatie. Prezenta ofertantilor la licitatie este consemnata intr-un proces-verbal ;

(2) Președintele comisiei prezintă fiecare spațiu cu alta destinatie decat locuinte, care urmează a fi supus licitației, prețul minim de pornire, pasul de minimum 5% din prețul minim de pornire. Comisia

verifică dacă ofertanții îndeplinesc condițiile de participare la licitație, analizând documentele necesare participării la licitația publică cu strigare. În cazul în care unul dintre aceștia nu îndeplinește condițiile de participare, acest lucru i se aduce la cunoștință, cu motivație, totul fiind consemnat în procesul-verbal. Licitația continuă numai dacă mai există cel puțin 3 ofertanți eligibili, care îndeplinesc condițiile de participare. În caz contrar comisia va consemna în procesul-verbal imposibilitatea continuării licitației, urmând a se repeta procedura. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui castigator, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia se va organiza o nouă licitație, iar în continuare procedura de licitație se va relua până vor fi îndeplinite condițiile de desemnare a unui castigator cărui i se va încredința contractul de închiriere.

(3) Fiecare ofertant va participa la licitație numai pentru spațiul cu altă destinație decât locuințe, prevăzut în cererea de participare la licitație (FORMULARUL NR 1), ce a fost înregistrată la registratura proprietarului spațiului cu altă destinație decât locuințe, sau titularul dreptului de administrare, prezentând actul de identitate și eventual procura pentru mandatar ;

(4) Garanția de participare precum și taxa pentru contravaloarea caietului de sarcini se achită separat pentru fiecare locație ;

(5) Președintele comisiei prezintă modul de desfășurare a licitației și se asigură că fiecare participant a înțeles procedura. Se trece la licitația propriu-zisă, fiecare licitator făcând oferte fără a fi influențat.

Aceștia se vor adresa în ordine președintelui comisiei, care îi va identifica și va înregistra oferta în procesul verbal. Se vor face obligatoriu strigări repetate (respectând pasul de minimum 10 % din prețul minim de pornire), până când participanții la licitație nu mai fac nici o ofertă.

Între două strigări consecutive se va acorda un interval de maximum două minute. Strigările se vor face de către președintele comisiei. Se declară câștigător al licitației ofertantul care a licitat (oferit) cea mai mare chirie. Se completează procesul verbal de licitație. Licitația este validată dacă procesul verbal de licitație este semnat de către cel care a fost adjudecat și totalitatea membrilor comisiei.

În cazul în care există oferte ale chiriei egale între ofertanții clasati pe primul loc, se va relua procedura de licitație publică. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna această situație în procesul-verbal și se va organiza o nouă licitație. Pe baza modului de desfășurare al licitației, al evaluării ofertelor, comisia întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de licitație și operațiunile efectuate, elementele esențiale ale ofertelor propuse, motivele desemnării ofertantului castigator, sau în cazul în care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.

În cazul câștigătorului licitației, garanția se transferă, la cerere, în contul chiriei. În situația în care câștigătorul licitației nu încheie contractul de închiriere în termen de 20 zile calendaristice de la adjudecare, garanția de participare nu se mai restituie.

## CAP. V Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

### ART. 14

INSTITUTIE RESPONSABILA PENTRU SOLUȚIONAREA CONTESTATIILOR	Tribunalul CARAS SEVERIN -Sectia Contencios Administrativ
ADRESA	Str. Horia ,nr. 2-4
LOCALITATEA/TARA	RESITA /Romania
TEL/ FAX	

## CAP. VI. Dispoziții finale

### ART. 15

Contractele de închiriere încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinație sunt lovite de nulitate.

### ART. 16

Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini și fără să contravină obiectivelor închirierii.

### ART. 17

Proprietarul sau titularul dreptului de administrare, în calitate de locator, are obligația înregistrării contractului de închiriere încheiat pe o durată mai mare de 3 ani în cartea funciară a imobilului.

## FORMULARUL NR 1- cerere tip de participare la licitatie

CATRE ORASUL ORAVITA , STR. 1 DECEMBRIE 1918 , NR. 60

Subsemnatul \_\_\_\_\_, administrator(asociat, reprezentant) al \_\_\_\_\_, vă rog să aprobați înscrierea la licitație publică pentru închirierea spațiului cu altă destinație decât locuință situat la adresa :str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, alte detalii \_\_\_\_\_, .ORASUL ORAVITA , CARAS -SEVERIN in vederea desfasurarii activitatii de \_\_\_\_\_.

Anexez urmatoarele acte:

### A. pentru persoane juridice:

(1) copii de pe Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Inregistrare Fiscală;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloarei garanției de participare, în copie ;

(6) procură pentru persoane împuternicite să participe la licitație

(7) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

### B. pentru persoane fizice autorizate:

(1) copie de pe actul de identitate;

(2) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

(3) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original ;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloarei garanției de participare, în copie ;

(6) procură legalizată de la Notar public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar, în copie ;

(7) declarație notarială din care să rezulte că persoana fizică autorizată nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

(8) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR 1)

SEMNATURA , STAMPILA

ROMANIA  
JUDETUL CARAS-SEVERIN  
ORASUL ORAVITA

**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
**PENTRU SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA**  
**NR. ....DIN .....**

**I. PARTILE CONTRCTANTE**

ORASUL ORAVITA , cu sediul in Oravita , str. 1 Decembrie 1918 , nr. 60 , reprezentat prin primar, jr. Dumitru Ursu , Cod Fiscal 3227963 , cont IBAN RO86TREZ18724510271XXXXX , in calitate de LOCATOR

si

D—na / d-nul .....avand domiciliul in Orasul Oravita , str. ...., nr. ...., posesor al BI/CI , seria ..... , nr. ...., eliberat de catre .....reprezentant al ....., avand sediul in localitatea ..... , inscrisa la ORC sub nr. .... si cod unic de inregistrare fiscala .....in calitate de LOCATAR

Au convenit sa incheie azi , data de ....., la sediul locatorului Orasul Oravita , in temeiul dispozitiilor art. 1777 si urm din Legea nr. 287/2009, republicata , prezentul contract de inchiriere .

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**ART.1:** (1) Obiectul contractului de inchiriere il constituie spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta , inscris in CF NR. .... , nr. Cadastral ..... , in suprafata de .....mp , situat administrativ in Oravita .....

....., dupa cum urmeaza :  
-suprafete locative folosite in exclusivitate .....mp, compuse din .....

.....  
-suprafata locativa folosita in comun : .....

(2) Predarea primirea spatiului ce formeaza obiectul prezentului contract este consemnata in procesul verbal de predare primire .

**III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**ART. 2 :** (1) Durata contractului de inchiriere este de..... ani , incepand de la data de ..... si pana la data de .....

(2) Contractul de inchiriere poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, numai in conditiile in care chiriasul a respectat toate obligatiile contractuale .

**IV. PLATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE .**

**ART. 3 (1)** Chiria datorata de catre locatar este de ..... lei / luna , pentru anul .....

in conformitate cu prevederile HCL NR. .... / .....

(2) Valoarea chiriei va fi actualizata anual in conformitate cu hotararea Consiliului Local Oravita privind aprobarea taxelor si impozitelor locale.

(3) Locatarul va fi obligat sa achite si impozitul pentru spatiul inchiriat , in conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal .

#### **V. PLATA CHIRIEI**

**ART. 4 :** (1) Plata chiriei se face lunar , pana cel tarziu la expirarea lunii in curs, pentru care se face plata .

(2) Plata chiriei se face in baza facturii fiscale , dupa cum urmeaza :

- in contul locatorului Orasul Oravita , nr. RO86TREZ18724510271XXXXX deschis la Trezoreria Oravita
- la Casieria Primariei Orasului Oravita , parter , camera .....

(3) Neplata chiriei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii contractuale atrage dupa sine calculul de penalitati de intarziere in conformitate cu dispozitiile legale in materie .

(4) In cazul abandonarii spatiului de catre locatar , fara a instiinta in scris locatorul cu 30 zile in prealabil , plata chiriei ramane in sarcina locatorului , pana la predarea efectiva a spatiului catre locator .

(5) Contractul de inchiriere se considera reziliat de drept , daca locatarul nu achita doua luni consecutiv chiria , locatorul putand cere evacuarea si plata chiriei restante fara somatie si fara punere in intarziere .

#### **VI. DREPTURILE PARTILOR**

**ART. 5: Drepturile locatorului :**

(1) Locatorul are dreptul sa inspecteze bunul inchiriat , verificand respectarea obligatiilor asumate de catre locatar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea in prealabil a locatorului , in prezenta si cu acordul acestuia .

(3) Locatorul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementata a contractului de inchiriere , din motive exceptionale legate de interesul national sau local .

**ART. 6 : Drepturile locatarului :**

(1) Locatarul are dreptul de a exploata in mod direct , pe riscul si pe raspunderea sa , bunurile proprietate privata a UAT ORAVITA , care fac obiectul contractului de inchiriere .

(2) Locatarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele si productele bunului ce face obiectul inchirierii , potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti in prezentul acord bilateral .

#### **VII . OBLIGATIILE PARTILOR**

**ART. 7 : Obligatiile locatorului**

(1) Locatorul este obligat sa nu il tulbure pe locatar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

(2) Locatorul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de inchiriere , in afara de cazurile prevazute in mod expres de lege.

(3) Locatorul este obligat sa notifice pe locatar cu privire la aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor sale.

(4) Locatorul se obliga sa predea si sa asigure folosinta spatiului , sa mentina spatiul in

*stare de intrebuintare conform destinatiei sale si sa -l garanteze pe locatar de tulburarile provenite din propria sa fapta .*

#### **ART. 8 : Obligatiile locatarului**

- (1) *Locatarul este obligat sa foloseasca spatiul inchiriat ca un bun proprietar , conform profilului care rezulta din contract . Schimbarea profilului este posibila doar cu aprobarea Consiliului Local Oravita .*
- (2) *Locatarul este obligat sa execute la timp si pe cheltuiala sa toate lucrarile de intretinere si reparatii ce-i revin , dupa cum urmeaza :*
  - zugeraveli si vopsitorii;*
  - repararea , inlocuirea si vopsirea tamplariei interioare si exterioare;*
  - repararea si inlocuirea obiectelor sanitare si instalatilor deteriorate ;*
  - repararea si revizuirea instalatiei electrice interioare ;*
- (3) *Locatarul nu poate subanchiria bunul ce face obiectul inchirierii si nici nu poate ceda contractul de inchiriere .*
- (4) *Locatarul ( chiriasul) raspunde pe linie de PSI de integritatea imobilului, fiind obligat sa-si asigure spatiul la o societate de asigurari agreata de proprietarul spatiului .*
- (5) *Locatarul este obligat sa achite in termen legal chiria datorata ;*
- (6) *Schimbarea destinatiei spatiului , fara acordul proprietarului , atrage dupa sine rezilierea contractului de inchiriere si evacuarea locatarului;*
- (7) *Locatarul este obligat sa achite si impozitul pe spatiul inchiriat , in conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal .*
- (8) *In situatia aparitiei unui interes public sau in caz de forta majora , locatarul poate rezilia contractul de inchiriere , unilateral , cu acordarea unui termen de gratie de 10 zile .*
- (9) *La incetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen , locatarul este obligat sa restituie locatarului in deplina proprietate si libere de orice sarcini spatiul . Restituirea se va face prin proces de predare - preluare , in mod gratuit.*
- (10) *Valoarea cheltuielilor privind utilitatile - incalzirea , apa- canal , salubritatea si energia electrica se suporta de catre locatar .*
- (11) *Locatarul raspunde in mod direct si pe linie de protectia mediului , conform legislatiei in vigoare ;*
- (12) *Locatarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de catre locator , in mod unilateral , potrivit disp art. 5 alin 3 din prezentul contract , fara a putea solicita incetarea acestuia .*
- (13) *Locatarul este obligat sa nu efectueze nici o modificare in structura de rezistenta a imobilului fara acordul proprietarului si ulterior sa prezinte documentatia privind autorizarea lucrarilor de modificare cu prezentarea raportului de expertiza tehnica si avizul I.S.C.*

#### **VIII . INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**ART. 9 (1)** *Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii :*

- a) la expirarea duratei stabilite in contractul de inchiriere ;*
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune , prin denuntare unilaterala de catre locator , cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia , in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata .*
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar , prin reziliere de catre locator , cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului ;*
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locator , prin reziliere de catre locator ;*
- e) la disparitia , dintr – o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii*

obiective a locatarului de a-l exploata , prin renuntare , fara plata unei despagubiri ;  
f) alte cauze de incetare a contractului de inchiriere , fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege .

#### **IX RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

**ART.10.** Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract atrage raspunderea contractuala a partii in culpa .

#### **X . LITIGII**

**ART. 11** (1) Solutionarea litigiilor de orice fel , care decurg din executarea prezentului contract de inchiriere , sunt de competenta Tribunalului Caras Severin – Sectia Contencios Administrativ si Fiscal .

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii partile vor aborda initial calea amiabila .

#### **XI. ALTE CLAUZE**

**ART. 12.** Cu 30 de zile inainte de data expirarii contractului de inchiriere locatarul poate cere locatorului prelungirea acestuia .

**ART. 13 .** Orice modificare sau completare ulterioara a prezentului contract de inchiriere se va realiza de comun acord , in scris , prin act aditional si va constitui anexa la prezentul contract .

**ART. 14 .** Prezentul contract de inchiriere se completeaza cu prevederile Codului Civil .

**ART. 15 :** Prezentul contract a fost intocmit in doua exemplare , care una pentru fiecare dintre parti si produce efecte juridice de la momentul semnarii .

**LOCATOR**

**ORASUL ORAVITA reprezentat de**

**PRIMAR ,**

**JR. DUMITRU URSU**

**LOCATAR**

**SECRETAR**

**JR. GABRIELA BABUN -IACOB**

**ARHITECT SEF**

**ARH. CONSTANTIN COMANOAEA**

**INTOCMIT**

