



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GHERĂSENI
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E

privind închirierea unui spațiu din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala culise, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei

Consiliul local al comunei Gherăseni, județul Buzău,
Având în vedere :

- expunerea de motive a primarului comunei Gherăseni, județul Buzău, înregistrată sub nr.1084/13.03.2018 ;
- proiectul de hotărâre nr.1085/13.03.2018 privind închirierea unui spațiu din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala culise, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei;
- raport de avizare al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice a cetățenilor nr.1249/19.03.2018;
- raport de avizare nr.1259/19.03.2018 al Comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement din cadrul Consiliului local al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- raport de avizare nr.1253/19.03.2018 al Comisiei pentru programe de dezvoltare , economico-socială, buget finanțe, administrarea bugetului privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț din cadrul Consiliului local al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- prevederile art.14 și art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică**);
- prevederile art.36 alin.(2) lit. c) și alin.(5) lit.a) și art.123 alin.(1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Regulamentului privind închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Gherăseni, județul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.16/19.03.2018;

In temeiul art.45 și art. 115 din Legea nr.215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aprobă închirierea spațiului în suprafață de 13 mp. din incinta imobilului Cămin Cultural Gherăseni – sala culise, situat în sat Gherăseni, strada Ioan Gherassy, nr.467B, comuna Gherăseni, județul Buzău.

Art.2. Organizarea și desfășurarea licitației se va face în conformitate cu prevederile Regulamentului privind închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Gherăseni, județul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 16/19.03.2018.

Art.3. Se aprobă documentația de licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, referata de oportunitate, formulare) prezentată în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă prețul pentru obținerea documentației de atribuire și se stabilește în cuantum de 20 lei.

Art.5. Se aprobă prețul de pornire la licitația pentru închirierea spațiului menționat la art.1 în cuantum de 50 lei.

Art.6. Pasul de licitație este 10% din prețul de pornire la licitație.

Art.7. (1) Se aproba contractul – cadru pentru închiriere conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contractul de închiriere se va încheia pe o perioada de 5 ani care poate fi prelungit cu acordul părților pe o perioada egala cu cel mult durata sa inițiala.

Art.8. Se împuternicește primarul comunei sa semneze contractul de închiriere.

Art.9. Primarul comunei Gherăseni, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10. Orice alte prevederi contrare prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art.11. Secretarul comunei va aduce la cunoștință publică și va comunica Instituției Prefectului - Județul Buzău, instituțiilor publice, autorităților publice și persoanelor interesate prezenta hotărâre.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Păduraru Nicolae**

**Contrasemnează,
Consilier cu atribuții
delegat de secretar
sing. Florea Leana**

*Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Comunei Gherăseni, în ședința ordinară din **19 martie 2018** cu respectarea prevederilor art.45 alin.1 din Lg.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de **9 voturi pentru**, - **vot împotriva**, **4 voturi abținere**, din numărul total de **13 consilieri locali** în funcție și **13 consilieri prezenți** la ședință*

Gherăseni, **19 martie 2018**
Nr.17

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare a spațiului din imobilul Camin Cultural Gheraseni – sala culise, situat în sat Gheraseni, comuna Gheraseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei

Aceste instrucțiuni au caracter obligatoriu, iar nerespectarea lor de către ofertanți, atrage după sine descalificarea automată a ofertelor.

Licitatia se va desfășura la sediul Primăriei comunei Gheraseni la data de 11 aprilie, ora 11,00.

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl constituie închirierea prin licitație publică cu strigare a spațiului din imobilul Camin Cultural Gheraseni – sala culise aflat în patrimoniul Primăriei comunei Gheraseni.

1.1. Descrierea bunului ce urmează a fi închiriat și regimul juridic

Spațiul este situat în sat Gheraseni, județul Buzău, strada Ioan Gherassy, nr.467B, incinta Caminului Cultural Gheraseni, sala culise, în suprafața de 13 mp., aflat în domeniul public al comunei Gheraseni.

1.2. Durata și destinația închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani de la data semnării acestuia, iar destinația spațiului este pentru desfășurarea activității de coafură – frizerie.

II. PROCEDURA DE LICITAȚIEI

Licitatia pentru închirierea spațiului aflat în proprietatea comunei Gheraseni se desfășoară pe baza de “ **LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE** ”, organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă, precum și ale Regulamentului privind închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Gheraseni, aprobat prin HCL nr. 16/19.03.2018

La această licitație pot participa persoanele juridice române.

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

*privind închirierea prin licitație publică cu strigare spațiului din imobilul
Camin Cultural Gheraseni – sala culise, situat în sat Gheraseni, comuna
Gheraseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei*

III. Informatii generale

Organizatorul licitației publice cu strigare este Primăria comunei Gheraseni cu sediul în sat Gheraseni, comuna Gheraseni, județul Buzău, strada Ioan Gherassy, 467A, CUI 424098, telefon 0238/583331, fax 0238/538190

IV. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

În vederea participării la licitație, persoanele juridice interesate vor depune la Registratura Primăriei comunei Gheraseni din comuna Gheraseni, județul Buzău, până cel târziu 10 aprilie, ora 10.00, în plic sigilat, documentele de calificare solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Plicul sigilat va conține:

1. Declarația de participare la licitație a administratorului societății sau împuternicire (după caz);
2. Declarația de eligibilitate;
2. Dovada privind achitarea taxei de participare;
3. Dovada privind constituirea garanției de participare;
4. Certificat constatator emis de Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunalul în a cărui rază își are sediul ofertantul pentru ofertantul care participă la licitație din care să reiasă că obiectul de activitate al societății conform nomenclatorului C.A.E.N. este de frizerie - coafura, precum și dacă au fost înscrise mențiuni referitoare la declararea stării de faliment, incapacitate de plată, etc.
5. Documente care certifică identitatea și calitatea ofertantului;
 - Copia actului de identitate al administratorului societății;
 - Copie de pe Codul Unic de Înregistrare;
 - Copia de pe actul constitutiv al societății;

- Certificat constatator privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre bugetul de stat (formulare-tip eliberate de autoritatile competente din tara in care candidatul ofertant este rezident) aflate în termenul de valabilitate specificat de autoritatea emitenta;

Ofertele vor fi redactate în limba româna.

V. DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Preselectia candidatilor

În ziua de 11 aprilie, ora 11.00, Comisia de licitatie se întruneste în sedinta publica.

Presedintele comisiei de licitatie deschide sedinta si anunta:

- Denumirea activului;
- Valoarea de pornire;
- Pasul de licitatie;
- Denumirea si numarul de ordine al ofertantilor;
- Modul de desfasurare al licitatiei.

În fata participantilor, presedintele comisiei de licitatie, procedeaza la desfacerea plicurilor si la lecturarea documentelor existente în plic .

Comisia de licitatie verifica, în prezenta ofertantilor, existenta tuturor documentelor de participare solicitate, analizeaza documentele depuse de ofertanti si întocmeste lista cuprinzând ofertantii acceptati, care include toti potentialii candidati care au depus documentatia completa de participare la licitatie.

Presedintele comisiei de evaluare, elimina ofertele care nu contin toate documentele si datele prevazute în documentatia de licitatie.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie, este necesar ca dupa deschiderea plicurilor, cel putin doua oferte sa prezinte absolut toate documentele de calificare prevazute în caietul de sarcini.

Dupa analizarea continutului plicurilor, se anunta începerea licitatiei propriu-zise, la care au dreptul sa participe numai ofertantii calificati.

VI. Taxe, Garanții, Preț de pornire, Pas

Pretul Caietului de Sarcini: **20 RON.**

Taxa de participare este de: conform tabelului.

Garantia de participare este de: conform tabelului.

Pretul de pornire al licitatiei si Pasul de licitatie sunt conform tabelului:

(RON)

Nr. crt.	Bunul	Pret pornire	Pasul de licitatie	Taxa de participare	Garantie
1.	Sala spectacole - camin cultural	50	5	50	50

Garantia si Taxa de participare pot fi constituite în urmatoarele forme:

- a) scrisoare de garantie bancara în favoarea autoritatii contractante;
- b) ordin de plata în contul autoritatii contractante;
- c) lichiditati depuse la casieria autoritatii contractante;

6.1 Licitatia propriu-zisa

Presedintele comisiei de licitatie anunta pretul de pornire al licitatiei si întreaba ofertantii calificati daca ofera vreunul dintre acestia acest pret.

Daca unul din participanti își manifesta vointa în acest sens, se consemneaza identitatea acestuia în procesul verbal al sedintei de licitatie, dupa care se procedeaza la adaugarea la pretul de pornire al licitatiei a pasului prevazut în documentatia de licitatie.

Se obtine astfel o noua valoare care este anuntata candidatilor/ofertanti de catre presedintele comisiei de licitatie, care întreaba din nou ofertantii calificati daca ofera vreunul dintre acestia ofera acel pret.

Daca cel puțin unul din participanti ofera noua valoare, se va proceda conform paragrafului anterior, prin adaugarea la ultima valoare licitata a pasului licitatiei, noua valoare urmând a fi oferita spre licitare participantilor.

Licitatia se încheie atunci când, procedându-se în mod similar, la întrebari presedintelui comisiei de licitatie nici unul dintre ofertantii participanti nu ofera

pretul solicitat, si își mentin aceasta atitudine si dupa repetarea de înca doua ori a strigarii presedintelui.

Câstigător va fi desemnat persoana juridica, care a ofertat valoarea anterioara valorii ramase neadjuocate.

Pentru ca licitatie sa fie legal organizata, este necesar ca peste pretul de pornire sa fie licitat cel puțin o data pasul prevazut în prezenta documentatie.

VII. RESTITUIREA GARANȚIILOR

Restituirea garantiilor se va face în 3 zile lucratoare de la data semnarii contractului de vânzare cumparare cu licitantul desemnat câstigător, pentru cei necâstigatori.

Daca garantia constituita de ofertantul câstigător a fost constituita prin depunere la casierie, aceasta se va considera plata în vederea constituirii sumei rezultate ca urmare a licitatiei.

VIII. CONTRACTUL VÂNZARE/CUMPĂRARE

Câstigătorul licitatiei va semna contractul de închiriere, în termen de 10 zile de la data adjudecarii.

Contractul va fi încheiat în forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii absolute.

Primaria comunei Gheraseni poate modifica unilateral partea reglementara a contractului cu notificarea prealabila a chirasului din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

Câstigătorul licitatiei are obligatia de a-si executa obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute în contract si în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de institutiile legal abilitate în acest scop.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Primaria comunei Gheraseni are obligatia de a pastra confidentialitatea documentelor din dosarul licitatiei.

În cazul în care la licitatie se prezinta un singur participant care îndeplineste conditiile de eligibilitate si ofera cel puțin pretul de pornire al licitatiei la care se

adauga o singura data pasul de licitatie, licitatia poate fi adjudecata în favoarea acestuia.

Ofertantul câștigător se considera informat la data receptionarii comunicarii care contine acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuza încheierea contractului, va fi invitat urmatorul clasat pentru aceasta.

X. CONTESTAȚII

Candidatii participanti la licitatie, care apreciaza ca au fost declarati neeligibili din motive neîntemeiate sau ca nu au fost respectate prevederile Documentatiei de licitatie, pot face contestatie.

Contestatia se formuleaza în scris, în cel mult 24 de ore de la data încheierii procesului verbal de licitatie, si se adreseaza spre solutionare conducatorului institutiei organizatoare a licitatiei.

Conducatorul institutiei organizatoare va lua masuri pentru solutionarea contestatiei, în termen de cel mult 24 de ore, de la data depunerii acesteia.

Daca în urma analizarii contestatiei se stabileste ca aceasta a fost întemeiata, organizatorul anuleaza prin dispozitie licitatia si ia masuri pentru organizarea unei noi licitatii, în conditiile legii.

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr.17/19.03.2018

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

- model-cadru -

- pentru închirierea spațiului din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala culise, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei**

CAP. I

Părțile contractante

1.1 Primăria Comunei Gherăseni, cu sediul în localitatea Gherăseni, strada Ioan Gherassy, nr.467B, comuna Gherăseni, județul Buzău, cod fiscal 4234098, având contul deschis la Trezoreria Municipiului Buzău, reprezentată prin Primar Ing. Vasile Țintă, în calitate de locator/proprietar,

și

1.2., cu sediul în,, C.U.I., înregistrată la Registrul comerțului sub nr., reprezentată legal de, posesor la C.I. Seria nr., C.N.P., eliberată de la data de, în calitate de locatar/chiriaș, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II

Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului, situat în localitatea Gherăseni, strada, nr....., comuna Gherăseni, județul Buzău, în suprafață **de** **mp.** în vederea desfășurării activității de

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, semnat de chiriaș și de proprietar, în care sunt menționate amănunțit dotările și starea imobilului, proces verbal ce constituie anexă la prezentul contract de închiriere.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 2

2.1. Spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru în vederea desfășurării activității de

2.2. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatarului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV

Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată **de ani**, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatarului și poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice quantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

4.1. Quantumul chiriei lunare este **de lei/lună**, care va fi achitat lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni.

4.2. Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Gherăseni, în baza facturii. Factura va fi emisă de Comuna Gherăseni, cu cel puțin 15 zile anterior datei scadenței și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

4.3. Rezilierea contractului din culpa chiriașului creează pentru acesta obligația de a plăti chiria pe tot timpul funcționării în acest spațiu.

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 5

Drepturile locatarului:

5.1. Locatarul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

5.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia.

ART.6

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 7

Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

ART. 8

Locatarul/chiriașul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații a spațiului din banii săi astfel încât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv desfășurarea activității de În cazul în care pentru funcționarea spațiului conform destinației stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora;

c) să plătească chiria în quantumul și la termenele stabilite în contract;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;

i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu;

j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților pe cheltuiala sa.

k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;

l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;

CAP. VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 9

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

ART. 10

Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

ART. 11

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

CAP. VIII

Rezilierea contractului

ART. 12

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 13

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. XI

Încetarea contractului

ART. 14

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitatea efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 15

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII

Litigii

ART. 16

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

CAP. XIII

Dispoziții finale

ART. 17

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 18

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

ART. 19

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), 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 ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează, locatarul se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare, fără a putea emite pretenții financiare.

ART. 20

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,