



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GHERĂSENI
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E

privind închirierea prin licitație publică a spațiului din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei

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

- proiectul de hotărâre privind închirierea unui spațiu din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei;
- expunerea de motive a primarului comunei Gherăseni, județul Buzău, înregistrată sub nr.3876/24.08.2018 ;
- raportul de specialitate nr.3878/24.08.2018 aprobat de primarul comunei;
- raportul de oportunitate nr.3879/24.08.2018 aprobat de primarul comunei;
- cererea domnului Rotaru Mihail Aurelian nr.2902/15.06.2018 prin care solicită închirierea unui spațiu în vederea desfășurării de activități distractive și de bar;
- raport de avizare al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice a cetățenilor nr.3966/31.08.2018;
- raport de avizare nr.3958/31.08.2018 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.3962/31.08.2018 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 Anexei nr. 33 din H.G. nr 1348/2001 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gherăseni;
- 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,

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă închirierea spațiului în suprafață de 230 mp. din incinta imobilului Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole, 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, referat 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 500 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 perioadă de 5 ani și poate fi prelungit cu acordul părților pe o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială.

Art.8. Se împuternicește primarul comunei să 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 prevederilor 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,
Dobre Ion**

**Contrasemnează,
Secretar,
Radu Nina**

*Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Comunei Gherăseni, în ședința ordinară din **31 august 2018** cu respectarea prevederilor art.45 alin.1 din Lg.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de **10 voturi pentru, 3 voturi împotriva, - abțineri**, din numărul total de **13 consilieri locali în funcție și 13 consilieri prezenți la ședință.***

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare a spațiului din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, 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.

Licitația se va desfășura la sediul Primăriei comunei Gherăseni la data de 26 septembrie, ora 11,00.

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl constituie închirierea prin licitație publică cu strigare a spațiului din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole aflat în patrimoniul Primăriei comunei Gherăseni.

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

Spațiul este situat în sat Gherăseni, județul Buzău, strada Ioan Gherassy, nr.467B, incinta Căminului Cultural Gherăseni, sala de spectacole, în suprafață de 230 mp., aflat în domeniul public al comunei Gherăseni.

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 baruri și activități recreative și distractive

II. PROCEDURA DE LICITAȚIEI

Licitația pentru închirierea spațiului aflat în proprietatea comunei Gherăseni se desfășoară pe bază 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 Gherăseni, aprobat prin HCL nr. 16/19.03.2018.

La această licitație pot participa persoanele juridice române.

INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare spațiului din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole, situat în sat Gherăseni, comuna Gherăseni, județul Buzău, aflat în domeniul public al comunei

III. Informații generale

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

IV. CONDII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

În vederea participării la licitație, persoanele juridice interesate vor depune la Registratura Primăriei comunei Gherăseni din comuna Gherăseni, județul Buzău, până cel târziu 24 septembrie, 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 participa la licitație din care să reiasă că obiectul de activitate al societății conform nomenclatorului C.A.E.N. este activitate de baruri și activități recreative și distractive, 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 emitentă;

Ofertele vor fi redactate în limba română.

V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Preselecția candidaților

În ziua de 26 septembrie, ora 11.00, Comisia de licitație se întrunește în ședință publică.

Președintele comisiei de licitație deschide ședința și anunță:

- Denumirea activului;
- Valoarea de pornire;
- Pasul de licitație;
- Denumirea și numărul de ordine al ofertanților;
- Modul de desfășurare al licitației.

În fața participanților, președintele comisiei de licitație, procedează la desfacerea plicurilor și la lecturarea documentelor existente în plic .

Comisia de licitație verifica, în prezenta ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate, analizează documentele depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii candidați care au depus documentația completă de participare la licitație.

Președintele comisiei de evaluare, elimină ofertele care nu conțin toate documentele și datele prevăzute în documentația de licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să prezinte absolut toate documentele de calificare prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicurilor, se anunță începerea licitației propriu-zise, la care au dreptul să participe numai ofertanții calificați.

VI. Taxe, Garanții, Preț de pornire, Pas

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

Taxa de participare este de: conform tabelului.

Garanția de participare este de: conform tabelului.

Prețul de pornire al licitației și Pasul de licitație sunt conform tabelului:

(RON)

Nr. crt	Bunul	Preț pornire	Pasul de licitație	Taxa de participare	Garanție
1.	Sala spectacole - camin cultural	500	10%	100	500

Garanția și Taxa de participare pot fi constituite în următoarele forme:

- scrisoare de garanție bancară în favoarea autorității contractante;
- ordin de plată în contul autorității contractante;
- lichidități depuse la casieria autorității contractante;

6.1 Licitația propriu-zisă

Președintele comisiei de licitație anunță prețul de pornire al licitației și întreabă ofertanții calificați dacă oferă vreunul dintre aceștia acest preț.

Dacă unul din participanți își manifestă voința în acest sens, se consemnează identitatea acestuia în procesul verbal al sedintei de licitație, după care se procedează la adăugarea la prețul de pornire al licitației a pasului prevăzut în documentația de licitație.

Se obține astfel o nouă valoare care este anunțată candidaților/ofertanții de către președintele comisiei de licitație, care întreabă din nou ofertanții calificați dacă oferă vreunul dintre aceștia oferta acel preț.

Dacă cel puțin unul din participanți oferă noua valoare, se va proceda conform paragrafului anterior, prin adăugarea la ultima valoare licitată a pasului licitației, noua valoare urmând a fi oferită spre licitare participanților.

Licitația se încheie atunci când, procedându-se în mod similar, la întrebarea președintelui comisiei de licitație nici unul dintre ofertanții participanți nu oferă

prețul solicitat, și își mențin această atitudine și după repetarea de încă două ori a strigării președintelui.

Câștigător va fi desemnat persoana juridică, care a oferat valoarea anterioară valorii rămase neadjuocate.

Pentru ca licitația să fie legal organizată, este necesar ca peste prețul de pornire să fie licitat cel puțin o dată pasul prevăzut în prezenta documentație.

VII. RESTITUIREA GARANȚIILOR

Restituirea garanțiilor se va face în 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare cumpărare cu licitantul desemnat câștigător, pentru cei necâștigători.

Dacă garanția constituită de ofertantul câștigător a fost constituită prin depunere la casierie, aceasta se va considera plată în vederea constituirii sumei rezultate ca urmare a licitației.

VIII. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Câștigătorul licitației va semna contractul de închiriere, în termen de 10 zile de la data adjudecării.

Contractul va fi încheiat în forma scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Primăria comunei Gherăseni poate modifica unilateral partea reglementară a contractului cu notificarea prealabilă a chiriașului din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

Câștigătorul licitației are obligația de a-și executa obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevăzute în contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Primăria comunei Gherăseni are obligația de a păstra confidențialitatea documentelor din dosarul licitației.

În cazul în care la licitație se prezintă un singur participant care îndeplinește condițiile de eligibilitate și oferă cel puțin prețul de pornire al licitației la care se

adaugă o singura dată pasul de licitație, licitația poate fi adjudecată în favoarea acestuia.

Ofertantul câștigător se consideră informat la data recepționării comunicării care conține acceptarea ofertei sale.

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

X. CONTESTAȚII

Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 de ore de la data încheierii procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.

Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 24 de ore, de la data depunerii acesteia.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

- model-cadru -

pentru închirierea spațiului din imobilul Cămin Cultural Gherăseni – sala de spectacole, 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/propietar,

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 230 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

Locatarul/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, locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora;

c) să plătească chiria în cuantumul 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 (patruzecișiopt) 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,