



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 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 :

- cererea domnului Rotaru Mihail Aurelian nr.5684/11.12.2017 prin care solicită închirierea unui spațiu în vederea desfășurării activității de disco-bar;
- procesul verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local Gherăseni din data de 30.01.2018;

- expunerea de motive a primarului comunei Gherăseni, județul Buzău, înregistrată sub nr.544/08.02.2018 ;

- proiectul de hotărâre nr.545/08.02.2018 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;

- raport de avizare al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice a cetățenilor nr.632/14.02.2018;

- raport de avizare nr.625/14.02.2018 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.640/14.02.2018 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. 16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică**);

- prevederile art.36 alin.(2) lit. c) și alin.(5) lit.a) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

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. Se aproba prețul chiriei pentru folosirea spațiului închiriat și se stabilește **la 200 lei/lunar**.

Art.3. (1) Se aproba contractul – cadru pentru închiriere conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă **de 5 ani** care poate fi prelungit cu acordul părților pe o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială.

Art.4. Se împuternicește primarul comunei sa semneze contractul de închiriere.

Art.5. Primarul comunei Gherăseni, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6. Orice alte prevederi contrare prevederilor prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art.7. 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,
Anghelache Dănuț**

**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 **14 februarie 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, 3 vot împotriva, - voturi abținere**, din numărul total de **13 consilieri locali în funcție și 12 consilieri prezenți la ședință***

**Gherăseni, 14 februarie 2018
Nr.9**

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr.9/14.02.2018

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

- model-cadru -

pentru 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

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. S.C. ANBIRO IMPEX S.R.L., cu sediul în sat Șarânga, comuna Pietroasele, nr.23, județul Buzău, C.U.I. 25081116, înregistrată la Registrul comerțului sub nr. J 10/128/06.02.2009, reprezentată legal de domnul Rotaru Mihail Aurelian, posesor la C.I. Seria X.Z. nr. 336977, C.N.P. 1720223100020, eliberată de SPCLEP Săhăteni la data de 11.05.2007, 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 din incinta imobilului Cămin Cultural Gherăseni, situat în localitatea Gherăseni, strada Ioan Gherassy, nr.467B, comuna Gherăseni, județul Buzău, în suprafață **de 230 mp.** în vederea desfășurării activității de disco-bar.

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 disco-bar

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 5 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 200 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. Locatorul 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 disco-bar. 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 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 locatorului 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/incetarea 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 deplin 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 activitate medicală 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 pute emite pretenții financiare.

ART. 20

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

Locator,

COMUNA GHERĂSENI
Primar
Ing. Țintă Vasile

Locatar,

S.C. ANBIRO IMPEX S.R.L.
Reprezentant legal,
ROTARU MIHAIL AURELIAN

Consilier cu atribuții de Secretar,
Sing. Florea Leana

Consilier (contabil),
Cucu Armina Adriana