ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL LĂZAREA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică cu strigare a două apartamente din bocul aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea

CONSILIUL LOCAL LĂZAREA întrunit în şedinţa sa ordinară, din data de 28.03.2019;

Având în vedere:

-Imobil evidenţiat sub nr. de inventar:100026 în Registrul de inventar al comunei Lăzarea;

-Cartea Funciară nr.101CN Lăzarea, nr. top.406/1, 406/2/2/b;

-Cererile formulate de către cetăţeni în vederea acordării de apartamente din blocul menţionat;

-Expunerea de motive nr.356/18.01.2019 a Primarului Comunei Lăzarea privind propunerea închirierii prin licitaţie publică cu strigare a a două apartamente, aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea;

- Raportul de specialitate nr.584/01.02.2019 întocmit de către secretarul comunei Lăzarea;

-Avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru activităţi economico-financiare;

În conformitate cu prevederile:

-art.14, art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietatea publică, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.71/2011;

-art.123 din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.52/2018;

- Regulamentul privind procedura de închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a comunei Lăzarea, aprobat prin HCL nr.5/2009;

Respectând prevederile:

-Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

-Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;

-Proces verbal de afişare nr.613/04.02.2019;

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a), art.45 alin. (3) şi ale art.115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.52/2018;

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1. (1) Se aprobă închirierea prin licitaţie publică cu strigare a două apartamente din blocul situat în comuna Lăzarea nr.1192/A, aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea cu destinaţie locuinţă, şi anume:

-apartamentul identificat la etajul 2, scara A, nr.1 cu două camere şi dependinţe, în total 43 mp;

-apartamentul identificat la etajul 2, scara B, nr.4 cu două camere şi dependinţe, în total 43 mp;

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de Sarcini şi Contractul cadru de închiriere conform Anexelor nr.1-3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.(1) Se aprobă preţul de pornire a licitaţiei, constând în suma de 72 lei mp/lună, fără TVA.

(2) Se aprobă suma de 7,2 lei pentru pasul licitaţiei, reprezentând 10% din preţul anunţat.

(3) Preţul adjudecat se va indexa anual cu indicele inflaţiei comunicat de către Institutul Naţional de Statistică.

(4)Taxa de participare la licitație se stabilește la suma de ____ lei.

Art.4. Perioada închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, conform contractului încheiat.

Art.5. Comisia de licitație se constituie prin dispoziția primarului comunei Lăzarea.

Art.6 Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri și semnarea contractului de închiriere se însărcinează primarul comunei Lăzarea.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Harghita, Primarului comunei Lăzarea, și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul autorității administrației publice locale și pe site-ul www.lazarea.ro.

Lăzarea, la data de 04.02.2019

Inițiator,
Primar
Danguly Ervin

COMUNA LĂZAREA

Contrasemnează,
SECRETAR
MATHE KATALIN

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL LAZAREA
Nr.356/18.01.2019

EXPUNERE DE MOTIVE—INIȚIERE PROIECT DE HOTĂRÂRE

Cu respectarea prevederilor art.45. alin. (6) din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, propun spre dezbatere şi aprobare:

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică cu strigare a două apartamente din bocul aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea

Închirierea reprezintă o formă legală de punere în valoare a imobilelor aflate în proprietatea comunei Lăzarea, şi constituie totodată o sursă de venit pentru bugetul local.

În conformitate cu prevederile art.123 din Legea nr.215/2001 "Consiliile locale ...hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să .... să fie închiriate."

Închirierea se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii şi a Regulamentului privind procedura de închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a comunei Lăzarea, aprobat prin HCL nr.5/2009.

Pentru aceste considerente propun aprobarea proiectului de hotărâre.

Lăzarea, la 18.01.2019

Iniţiator proiect,
PRIMAR
Danguly Ervin

ROMANIA
COMUNA LĂZAREA

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL LĂZAREA
Nr.584/01.02.2019

REFERAT DE SPECIALITATE
La
proiectul de hotărâre
privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică cu strigare a două apartamente din bocul aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, dreptul de proprietate publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Statul sau unităţile administrativ-teritoriale exercită dreptul de proprietate asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele şi în condiţiile legii.

Potrivit art.14 şi art.15 ale aceleiaşi legi "Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre ... a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitaţie publică, în condiţiile legii."

În conformitate cu prevederile art.123 din Legea nr.215/2001 "Consiliile locale ... hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judeţean, în condiţiile legii. Vânzarea, concesionarea şi închirierea se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii."

Oportunitatea închirierii apartamentelor aflate în domeniul public al comunei Lăzarea este de competenţa Consiliului local al comunei Lăzarea. Preşul de pornire a fost stabilit conform nivelului, actualizat cu rata inflaţiei, pentru apartamentele similare care constituie obiectul unor contracte de închiriere.

Având în vedere prevederile legale mai sus enumerate şi documantaţia întocmită în conformitate cu Regulamentul privind procedura de închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a comunei Lăzarea, aprobat prin HCL nr.5/2009, consider proiectul de hotărâre legal şi propun spre aprobare consiliului local.

Lăzarea, 01.02.2019

Întocmit,
Mathe Katalin
Secretarul comunei Lăzarea

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL LĂZAREA
Nr.357/18.01.2019

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică cu strigare a două apartamente din bocul aparținând domeniului public al comunei Lăzarea

DATE PRIVIND PROPRIETARUL

Art.1. Comuna Lăzarea, având sediul în comuna Lăzarea, nr.702, județul Harghita.

DATE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.2. Obiectul închirierii constituie două apartamente din blocul situat în comuna Lăzarea nr.1192/A, aparținând domeniului public al comunei Lăzarea cu destinație locuință, și anume:

-apartamentul identificat la etajul 2, scara A, nr.1 cu două camere și dependințe, în total 43 mp;
-apartamentul identificat la etajul 2, scara B, nr.4 cu două camere și dependințe, în total 43 mp;

Art.3. Imobilul face parte din domeniul public al comunei Lăzarea.

MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Art.4. Motivele de ordin legislativ, economic-financiar și social sunt următoarele:

-Prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
-Precederile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată
-Administrarea eficientă al domeniului public al comunei Lăzarea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local

DURATA ÎNCHIRIERII

Art.5. Suprafața se închiriază pe o durată de ___ ani, cu posibilitatea prelungirii contractului.

ELEMENTE DE PRET

Art.6. Prețul de pornire va fi stabilit de către Consiliul local al comunei Lăzarea, pasul de licitație fiind de 10% din valoarea prețului de pornire, conform art.28 din Regulamentul privind procedura de închiriere a bunurilor imobile proprietate privată a comunei Lăzarea, aprobat prin HCL nr.5/2009.
Art.7. Modul de achitare a chiriei va fi stabilit prin contractul de închiriere.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI

Art.8. După aprobarea Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini de către Consiliul Local Lăzarea, se elaborează Instrucțiunile pentru ofertanți și se publică anunțul privind organizarea licitației publice.
Art.9. Termenul de predare a ofertelor, este de 10 zile de la data publicării anunțului de

participare.

Art.10. Contractul de închiriere se încheie în termen de 10 zile lucrătoare de la încheierea licitaţiei sau de la comunicarea procesului-verbal de adjudecare.

MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Art.11. Procedura de închiriere propusă se desfăşoară prin licitaţie publică prin strigare, la care poate participa orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română ori străină.

Art.12. Desfăşurarea licitaţiei publice se realizează în conformitate cu Regulamentul privind procedura de închiriere a bunurilor proprietate privată şi publică a comunei Lăzarea, aprobată prin HCL nr.5/2009.

PRIMAR
Danguly Ervin

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL LĂZAREA
Nr.583/01.02.2019

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică cu strigare a două apartamente din bocul aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea

1.DENUMIREA ŞI SEDIUL AUTORITĂŢII ADMINISTRAŢIEI PUBLICE LOCALE CARE ORGANIZEAZĂ LICITAŢIA

1.1.Comuna Lăzarea
Adresa: Comuna Lăzarea, nr.702, judeţul Harghita
Nr. telefon/fax: 0266-352691, e-mail:primaria.lazarea@yahoo.com

2.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1 Obiectul prezentului caiet de sarcini este, închirierea prin licitaţie publică pe o perioadă de ____, a două apartamente din blocul situat în comuna Lăzarea nr.1192/A, aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea cu destinaţie locuinţă, şi anume:

-apartamentul identificat la etajul 2, scara A, nr.1 cu două camere şi dependinţe, în total 43 mp;
-apartamentul identificat la etajul 2, scara B, nr.4 cu două camere şi dependinţe, în total 43 mp;

2.2. Imobilul se află în domeniul public al comunei Lăzarea.

3.TEMEI LEGAL

3.1. Actele normative în baza cărora se organizează licitaţia sunt:

-Legea 215/2001, republicată, privind administraţia publică locală,
-Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acestuia.
-HCL nr.5/2009, referitor la aprobarea Regulamentului de închiriere a bunurilor proprietate privată şi publică a comunei Lăzarea

4.ORGANIZAREA LICITAŢIEI ŞI ELEMENTE DE PREŢ

4.1. La licitaţie pot participa persoane fizice care nu deţin în proprietate sau sub altă formă legală imobil cu destinaţie de locuinţă în comuna Lăzarea.
4.2. Procedura de atribuire a închirierii este licitaţia publică cu strigare.
4.3. Preţul de pornire la licitaţie pentru închirierea spaţiului este de 72/lună, fără TVA.
4.4. Participanţii la licitaţie vor trebui să achite o taxă de participare la licitaţie în cuantum de ___ lei. Taxa se achită la caseria Primăriei Lăzarea. Suma incasată se restituie participanţilor a căror oferte vor fi declarate necâştigătoare pe bază de cerere scrisă. Adjudecatarul licitaţiei poate solicita restituirea garanţiei după semnarea contractului de închiriere.
Ofertele care nu sunt însoţite de dovada constituirii garanţiei pentru participare vor fi respinse si returnate la deschidere.

Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garantia pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

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;

4.5. Înscrierea la licitaţie se face pe bază de cerere care se depune la Secretariatul Primăriei Lăzarea, până la data prevăzută în anunţul de licitaţie, la care se anexează următoarele:

a)pentru societăţi comerciale:

-copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante si de pe certificatul de înregistrare fiscala;

-certificat de atestare fiscală privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariei în a carei raza teritoriala activeaza ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;

-declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale sau al organizaţiei cooperatiste, din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;

- dovada achitării taxei de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.

b)pentru persoane fizice:

- copie de pe actul de identitate;
- certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariei în a carei raza teritoriala activeaza ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- dovada achitării taxei de participare;

Condiţia de desfăşurare a licitaţiei este ca minim doi ofertanţi să fie acceptaţi pentru participare la licitaţie. Dacă pâna la data anunţată nu au fost depuse cel puţin două oferte corespunzătoare, procedura va fi reluată în aceleaşi condiţii ca la prima participare, după minim 7 zile. Dacă şi la cea de-a doua licitaţie, sau la următoarele, se prezintă doar o ofertă corespunzătoare, aceasta va fi declarată câştigătoare.

5.DURATA ÎNCHIRIERII :

5.1 Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de ___. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adiţional, ori de câte ori se consideră necesar, cu acordul ambelor părţi cel mult cu durata iniţială a contractului, cu condiţia depunerii unei cereri în acest sens de către chiriaş cu cel puţin 30 de zile înaintea expirării duratei închirierii.

6. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII :

6.1.Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situaţii:

a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
b) În cazul denunţării unilaterale de către una din părţi;
c) Ca urmare a pieirii bunului care a făcut obiectul închirierii;
d) Prin acordul părţilor;
e) În cazul în care intervine un motiv de interes public, proprietarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul de închiriere.

7. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR:

7.1. Litigiile de orice fel apărute între părţile contractante, în cursul derulării contractului de

închiriere, sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti de drept comun, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părţi.

8. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR:

8.1 Proprietarul are următoarele obligaţii:

a) să predea chiriaşului bunul pe baza unui proces verbal de predare-primire;
b) să asigure încheierea contractului de închiriere în termenul stabilit de prezenta;
c) proprietarul garantează pe chiriaş că bunul nu este sechestrat sau ipotecat.

8.2 Chiriaşul are următoarele obligaţii:

a) să încheie în termenul stabilit contractul de închiriere;
b) să respecte clauzele contractuale;
c) să predea spaţiul, la încetarea contractului, în forma în care a fost preluat.

9. DISPOZIŢII FINALE:

9.1 Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de închiriere.
9.2 Transmiterea dreptului de închiriere operează în momentul încheierii contractului de închiriere.
9.3 Prin înscrierea la licitaţie toate condiţiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

Lăzarea, 01.02.2019

PRIMAR
Danguly Ervin

COMUNA LĂZAREA

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

în temeiul Regulamentului aprobat prin HCL nr.5/2009

I. PĂRŢILE CONTRACTULUI

A. COMUNA LĂZAREA, cu sediul în comuna Lăzarea, nr.702, judeţul Harghita, cod fiscal 4368006, telefon 0266-352691, cont nr. _____, deschis la Trezoreria Gheorgheni, reprezentată de Danguly Ervin, având funcţia de primar, în calitate de *proprietar,*

şi

B._____, cu domiciliul în _____, str. _____ nr._____,judeţul _____, în calitate de *chiriaş*, a intervenit următorul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1.(1) Obiectul contractului constituie închirierea apartamentului _____ din blocul situat în comuna Lăzarea nr.1192/A, aparţinând domeniului public al comunei Lăzarea.

Art.2. Folosinţa efectivă a bunului începe în data de _____, odată cu predarea efectivă, pe baza procesului verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

III.DESTINAŢIA BUNULUI INCHIRIAT

Art.3. (1) Spaţiul închiriat va fi folosit de chiriaş exclusiv în scop de locuinţă.

(2) Destinaţia spaţiului locativ închiriat nu va putea fi schimbată fără consimţământul scris al proprietarului.

IV. CHIRIA ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art.4. Chiriaşul va achita chiria **lunar,** până la data de 10 a lunii, la caseria Primăriei Lăzarea sau prin virament.

Art.5. Preţul chiriei pentru spaţiul care face obiectul prezentului contract este de _____/lună, fără TVA, conform Procesului verbal de adjudecare nr._____din_____ .

Art.6. Chiria va fi indexată anual cu rata inflaţiei.

Art.7. Neplata chiriei la termen atrage după sine penalităţi de întârziere în cuantum de 0,2%/zi de întârziere, respectiv rezilierea unilaterală a contractului de închiriere după 2 luni consecutive de neplată.

V. DURATA CONTRACTULUI

Art.8. Apartamentul se închiriează pe o durată de _____ ani, cu începere de la data de

_____ până la data de _____.

Art.9. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adiţional, ori de câte ori se consideră necesar, cu acordul ambelor părţi cel mult cu durata iniţială a contractului, cu condiţia depunerii unei cereri în acest sens de către chiriaş cu cel puţin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

Art.10. Dacă nu se solicită reînnoirea contractului cu cel puţin 30 de zile înaintea datei expirării valabilităţii acestuia, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui fără să fie necesară o prealabilă înştiinţare.

Art.11. În cazul renunţării unilaterale, în scris, la beneficiul contractului de închiriere, chiria se va plăti până la data eliberării spaţiului.

VI. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.12. Obligaţiile proprietarului:

a) Să predea spaţiul pe bază de proces verbal de predare-primire;
b) Să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi de funcţionalitate a imobilului pe toată durata închirierii;
c) Să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, etc),m curtea şi grădina, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holul, coridoarele, subsolul, scările exterioare);
d) Să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune ale clădirii (instalaţiile de alimentare cu apă, de canalizare, instalţiile de antenă colectivă şi cele telefonice, etc);
e) Să asigure chiriaşului folosinţa liniştită a imobilului.

Art.13. Obligaţiile chiriaşului:

a) Să achite chiria în termen şi cheltuielile comune de întreţinere la termenele convenite;
b) Să folosească spaţiul numai conform destinaţiei sale;
c) Să exploateze spaţiul ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcţiilor şi accesoriilor aferente;
d) Să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţii sau înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;
e) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi de instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, de instalaţii, obiectele şi dotările aferente;
f) Să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;
g) Să permită accesul proprietarului în perioadele stabilite de comun acord pentru efectuarea lucrărilor de întreţinere care cad în sarcina acestuia;
h) Să nu execute nici un fel de modificări în imobilul închiriat sau la instalaţiile aferente, fără acordul proprietarului;
i) Să predea proprietarului imobilul în stare normală de folosinţă la eliberarea acesteia, cel puţin condiţiile în care a fost preluat la data încheierii procesului verbal de predare-primire.
j) Să respecte normele privind prevenirea incendiilor, conform art.9. din Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

VII. INTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAŢIULUI

Art.14. Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau

parţială a imobilului închiriat, fără aprobarea scrisă a proprietarului.

Art.15. Imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract şi a membrilor familiei sale. Introducerea unei terţe persoane în imobilul închiriat, sub forma de asociere, colaborare etc., se consideră ca o subînchiriere şi atrage după sine rezilierea contractului şi plata de daune-interese în valoare de 500 lei.

VIII. ÎMBUNĂTĂŢIRI

Art.16. Orice îmbunătăţiri, transformări sau instalaţii s-ar face de chiriaşi, rămân bunuri câştigate spaţiului închiriat din momentul executării lor, fără să le poate opune drept compensaţie pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el proprietarului ca daune-interese pentru violarea dispoziţiunilor din acest contract.

Art.17. Îmbunătăţirile nu se vor putea face decât cu autorizaţia scrisă a proprietarului.

Art.18. Instalarea de antene pentru recepţionarea de semnale audio-vizuale, altele decât cele cu care au fost dotate imobilele din construcţie, se va face numai cu acordul proprietarului, pe cheltuiala chiriaşului, acestea din urmă având obligaţia să obţină şi celelalte avize necesare şi să plătească taxele şi costul abonamentelor conform reglementărilor legale.

Art.19. Chiriaşul va putea monta firme şi reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.20 În cazul în care chiriaşul nu achită chiria la termen, datorează penalităţi de întârziere, conform art.7.

Art.21 În cazul în care nu plăteşte două rate consecutive, contractul poate fi reziliat unilateral de proprietar, conform art.7.

Art.22 În cazul în care chiriaşul nu-şi execută obligaţia privind efectuarea reparaţiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spaţiului închiriat, datorează suma de 500 lei, cu titlu de daune-interese.

Art.23. În cazul în care chiriaşul foloseşte spaţiul contrar destinaţiei stabilite, datorează suma de 500 lei, cu titlu de daune interese.

Art.24. Dacă proprietarul nu-şi execută obligaţia de a efectua lucrările de reparaţie care-i cad în sarcină, va datora chiriaşului suma de 500 lei, cu titlu de daune-interese.

Art.25. Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

Art.26. Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate, a condiţiilor stabilite prin prezentul contract şi a termenelor fixate, dă dreptul proprietarului ca, fără somaţie, să considere contractul reziliat.

X. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII :

Art.27. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situaţii :

a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
b) În cazul denunţării unilaterale de către una din părţi;
c) Ca urmare a pieirii bunului care a făcut obiectul închirierii;
d) Prin acordul părţilor;
e) În cazul în care intervine un motiv de interes public, proprietarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul de închiriere.

XI. FORŢA MAJORĂ

Art.28. Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor asumate prin prezentul contract. Prin forţa majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului care împiedică părţile să-şi execute obligaţiile asumate.

XII. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Art.29. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluţiona pe cale amiabilă, iar în caz de neînţelegere între părţi de către instanţele judecătoreşti competente.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi la _____ , în ____ exemplare.

PROPRIETAR **CHIRIAŞ**

Contrasemnează,
Mathe Katalin
Secretar