

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. XX /XXXX

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1. Regia Autonomă – Administratia Zonei Libere, având sediul în Galati, str Bazinul Nou nr. 20, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub numărul J17/10001/1994, Cod Unic de Inregistrare nr 5796752 atribut fiscal RO, legal reprezentată de Costel Catalin Vasiliu în calitate de Director General numită în continuare **LOCATOR** si

Societatea....., având sediul în, str, înregistrată sub nr..... si avand Cod Unic de Inregistrare nr, legal reprezentată de, în calitate de administrator, numit în continuare **LOCATAR**, ca urmare a licitatiei organizată de locator în data de, în temeiul HG nr. 1669/2004, au convenit la încheierea prezentului contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea unui spatiu de depozitare in suprafata de mp situat în platforma I, II din Zona Libera Galati,, pentru activitatea de

Art. 3. Suprafata închiriată se află în administrarea exclusivă a Regiei Autonome Administratia Zonei Libere Galati, conform HG 190/1994 modificată si completată ulterior.

Art. 4. Predarea-primirea terenului se va face in conformitate cu procesul verbal de predare-primire semnat la incheierea prezentului contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. Locatorul transmite si locatarul preia în închiriere terenul conform Cap. II, **pentru o perioada de..... luni**, incepand cu data de, respectiv pe perioada

Art. 6. Durata de închiriere se poate modifica cu acordul părților încheiat prin act aditional la prezentul, fără ca durata să depășească limita stabilită de art. 10 din H.G. nr. 1.669/2004.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI

Art. 7. Chiria pentru suprafata închiriată, pentru toată perioada de derulare a contractului, este de **EURO/mp/luna**, respectiv **EURO/luna**.

V. CONDITII SI TERMENE DE PLATĂ

Art. 8. Plata chiriei se va face în valută EUR, ori echivalentul in lei la data facturarii, prin ordin de plată sau în numerar, pe baza facturii întocmite si comunicate de locator la sfarsitul lunii pentru luna incheiata. Partile convin ca facturile emise de locator sa fie comunicate locatarului la **adresa:**

Art. 9. Termenul de scadentă este de 15 zile de la emitere facturii, iar în caz de întârziere la plată se vor aplica penalități de 0,05 % pentru fiecare zi întârziere, la suma neachitată.

Art. 10. În cazul in care întârzierea la plata va fi mai mare de 30 de zile locatorul are dreptul, în baza unei notificari scrise catre locatar, să încaseze contravaloarea chiriei si a penalitatilor calculate, din garantia de buna executie contractuala.

Art. 11. (1) Cheltuielile aferente operatiunilor bancare efectuate cu ocazia plătilor făcute asupra conturilor locatorului se suportă exclusiv de către locatar.

(2) Factura necontestată în termen de 2 (două) zile calendaristice de la data comunicării se consideră acceptată la plată. În cazul în care locatarul, cu rea-credință, nu primește sau refuză să primească factura, acesta nu este exonerat de la plata facturii.

VI. GARANTII

Art. 12. În termen de 5(cinci) zile bancare de la data semnării procesului verbal de predare–primire a terenului, locatarul se obligă să depună garanția de buna executie contractuală în contul și banca locatorului.

Art. 13. Această garanție va reprezenta contravaloarea chiriei pentru o lună, respectiv **EUR**, fiind valabilă pe toată durata de derulare a contractului, menționându-se dreptul locatorului de a executa această garanție în cazul neachitării obligațiilor de plată de către locatar.

Art. 14. Prezentul contract intră în vigoare numai după confirmarea depunerii garanției. Locatorul poate folosi garanția pentru achitarea de lucrări ale infrastructurii.

Art. 15. La terminarea perioadei de închiriere, garanția se returnează în termen de 30 zile, după deducerea tuturor obligațiilor către locator. Locatorul va putea compensa contravaloarea garanției, la expirarea duratei contractului, cu chiria aferentă ultimei luni.

VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 16. Drepturile locatarului

16.1. Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, cu respectarea legislației în vigoare, bunurile și activitățile ce fac obiectul prezentului contract.

16.2. Locatarul este liber să încheie orice contract cu terțe persoane, dar pe toată durata existenței oricărui astfel de contract el este direct răspunzător față de locator pentru tot ce îi incumbă din prezentul contract .

16.3. Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii.

Art.17.Drepturile locatorului

17.1. Locatorul are dreptul de a inspecta bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

17.2. Locatorul are dreptul, la încetarea contractului prin ajungere la termen, de a dobândi bunurile închiriate.

Art. 18. Locatorul se obligă:

18.1. Să predea locatarului terenul liber de sarcini, conform Cap.II

18.2. Să asigure pe locatar contra tulburării de drept, pe toată durata contractului;

18.3. Să spijine pe locatar în rezolvarea tuturor problemelor ce s-ar ivi în desfășurarea activității pe terenul închiriat;

18.4. Să asigure întreținerea și buna stare de funcționare a cailor rutiere de acces și a cailor ferate, de folosință comună, a împrejmuirii incintei și a porților de acces

18.5. Să asigure prin convenții proprii privind vecinătățile între locatari sau locatar-locator, condițiile de desfășurare a activităților pe terenul închiriat, conform destinației sale;

18.6. Locatorul nu este răspunzător pentru asigurarea pazei bunurilor pe care locatarul le are în zona liberă.

Art. 19. Locatarul se obligă :

19.1. Să preia și să utilizeze terenul închiriat ca un bun administrator și să-i păstreze calitățile și condițiile în care a fost preluat.

19.2. Să respecte întocmai legislația română și regulamentul zonei libere.

19.3. Să respecte obligațiile privind plata chiriei stabilite la cap. V, utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului, neintrând în pretul chiriei.

19.4. Să comunice locatorului toate situațiile ce apar cu privire la starea terenului.

19.5. Să nu subînchirieze, cesioneze sau orice altă formă de înstrăinare către terți a suprafeței închiriate, total sau parțial, fără acordul prealabil în scris al locatorului.

19.6. Să nu depoziteze materiale interzise de legislația română în vigoare.

19.7. Să elibereze terenul neconditionat la data încetării contractului.

19.8. Să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător.

19.9. Să respecte normele P.S.I. și normele de protecția muncii specifice activității pentru care a primit licența de lucru în zona liberă.

19.10. La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, locatorul are drept de preemțiune asupra construcțiilor executate pe terenul închiriat.

19.11. Prin semnarea contractului, locatarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de locator prin caietul de sarcini, pe care le acceptă integral și confirmă că toate înscrisurile făcute prin Oferta Tehnică sunt obligatorii în acest contract și se interpretează prin termenii acestuia.

VIII. FORTA MAJORA

Art. 20. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie, total sau parțial, executarea obligațiilor contractuale de către oricare din părțile contractante, partea care o invocă va fi exonerată de îndeplinirea obligațiilor sale, dar numai în măsura și numai pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de situația de forță majoră.

Exonerarea de răspundere operează pentru partea contractantă care invocă forța majoră dacă:

- notifică celeilalte părți existența și data evenimentelor sau împrejurărilor de forță majoră în termen de 5 zile de la apariție prin fax, telex sau scrisoare recomandată;
- transmite celeilalte părți, prin scrisoare recomandată, în termen de 15 zile de la încetarea evenimentelor sau situației de forță majoră, certificatul de forță majoră eliberat pe bază de documentație de către Camera de Comerț și Industrie Galați, certificat ce va atesta:
- că evenimentele și împrejurările invocate constituie forță majoră, fiind imprevizibile și de neînlăturat;
- perioada de desfășurare a evenimentelor sau a împrejurărilor de forță majoră, menționând data începerii și încetării lor;
- competența instituțiilor, organismelor, societăților comerciale, regiilor autonome, care eliberează documente prin care se confirmă evenimentele și împrejurările invocate precum și perioada desfășurării lor.

IX. LITIGII ȘI REZILIEREA/ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art. 21. Contractul devine nul de drept la expirarea perioadei de închiriere.

Art. 22. Ca orice contract sinalagmatic, închirierea va putea înceta prin acordul scris al părților.

Art. 23. Părțile sunt de acord că toate neînțelegerile și problemele decurgând din executarea contractului să fie soluționate în mod amiabil.

Art. 24. Părțile sunt de acord că toate litigiile decurgând din executarea necorespunzătoare a contractului să fie definitiv soluționate de către Arbitrajul Camerei de Comerț și Industrie Galați, în conformitate cu regulamentul acesteia.

Art. 25. Hotărârea arbitrală fiind definitivă și obligatorie constituie titlu executoriu și se aduce la îndeplinire de bună voie de către partea împotriva căreia s-a pronunțat. Aceasta poate fi investită cu formula executorie, constituind titlu executoriu și se execută silit întocmai ca o hotărâre judecătorească.

Art. 26. Locatorul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, înainte de expirarea duratei, fără intervenția instanțelor judecătorești și îndeplinirea altor formalități, cu excepția unei notificări prealabile de 15 zile înainte, în următoarele condiții:

a) Când obligațiile de plată datorate de locatar sunt la nivelul garanției de bună execuție.

b) Când dovada depunerii garanției conform art. 13 nu este făcută la termenul stabilit;

c) Când locatorul este prejudiciat prin încălcarea Regulamentului de utilizare a zonei libere, fapt stabilit prin acte doveditoare și confirmate de organe competente sau când se constată nerespectarea condițiilor din caietul de sarcini;

d) Când locatarul își încetează activitatea ca urmare a lichidării, dizolvării, falimentului sau anularii certificatului de înregistrare la Registrul Comerțului.

Art. 27. În cazul rezilierii contractului în baza a cel puțin uneia din prevederile art. 26. din contract, garanția de bună execuție contractuală nu se restituie.

Art. 28. (1) Locatarul are dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract înainte de expirarea duratei, cu conditia notificarii in scris cu 30 de zile inainte, atunci cand locatorul nu respecta conditiile si termenii contractului, inclusiv anexele sale ce fac parte integranta din contract.

(2) Locatarul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatorului. Locatarul la expirarea acestui contract, va restitui locatorului bunul închiriat împreuna cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-a primit. In situatia refuzului locatarului de a-si ridica bunurile, locatorul are dreptul la evacuarea acestora pe cheltuiala locatarului.

X. ALTE TERMENE SI CONDITII

Art. 29. Nici una din părți nu poate sa-si transfere drepturile si obligatiile din prezentul contract unei terte parti fără aprobarea prealabilă a celeilalte părți, exprimată in scris.

Art. 30. Daca una dintre părți reziliează unilateral contractul (fără o cauză justă) aceasta va fi ținută să compenseze daunele ce rezultă.

Art. 31. Părțile convin ca termenii si clauzele acestui contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligandu-se sa nu divulge tertilor nici o informatie aferentă acestuia, fără acordul celeilalte părți.

Art. 32. Părțile se obligă să respecte orice prevedere legală care priveste clauzele prezentului contract adoptate prin hotărâri ale Consiliului Local Galati, ulterior intrării în vigoare a acestuia, situatie în care părțile nu își datorează alte despăgubiri.

Art. 33. Documentele de licitatie fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 34. Prezentul contract se judecă si se interpretează pe baza legislatiei române.

Art. 35. Toate modificările care apar pe parcursul derulării contractului vor fi solutionate prin acordul scris al partilor exprimat prin acte aditionale .

Art. 36. Contractul s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, în limba română, câte un exemplar pentru fiecare parte semnatară.

Incheiat si semnat astăzi la sediul locatorului.

**R.A. Administratia
Zonei Libere Galati**

Societatea