

Art.9. Neplata facturilor de chirie și utilități până la sfârșitul lunii în care au fost emise, atrage după sine rezilierea deplin drept a contractului fără somație sau preaviz și fără intervenția instanței de judecată, chiriașul fiind obligat să elibereze de urgență imobilul, precum și obligarea la plata datoriilor restante și a penalităților de întârziere.

Dacă chiriașul refuză eliberarea spațiului închiriat, proprietarul este îndreptățit să intre în posesia acestuia, în baza dreptului său de proprietate și a prezentului contract care potrivit voinței părților constituie titlu executoriu.

Art. 10 În cazul în care la data expirării contractului ori la rezilierea acestuia (cf. clauzelor contractuale) chiriașul nu eliberează (întârzie eliberarea) spațiul și nu îl predă proprietarului, acesta se obligă la plata de despăgubiri pt. fiecare zi (de întârziere), în sumă de 100 lei/zi, pentru folosirea în mod abuziv a spațiului.

Cheltuielile legate cu evacuarea chiriașului vor fi suportate de acesta.

IV. OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

Art.11. Să pună la dispoziția chiriașului spațiile închiriate, mijloacele fixe și obiectele de inventar din dotarea spațiului închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire.

Art.12. Să permită chiriașului utilizarea nestingerită a acestor spații.

Art.13. Să controleze periodic modul cum sunt folosite și întreținute, de către chiriaș suprafața închiriată, mijloacele fixe și obiectele de inventar. În cazul în care constată nereguli, va comunica în scris chiriașului deficiențele constatate, pentru remedierea lor.

Art.14. Proprietarul asigură și declară că obiectul prezentului contract nu este grevat de drepturi ale terților, în special ipoteci, privilegii sau alte drepturi reale de folosință.

V. OBLIGATIILE CHIRIASULUI

Art.15. Să folosească suprafața închiriată numai în scopul pentru care a fost solicitat.

Art.16. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreținere, igienizare și reparații curente, atât la suprafețele închiriate, cât și la mijloacele fixe și obiectele de inventar care fac obiectul închirierii – conform anexei nr.2 și 3 la prezenta.

Art.17. Răspunde de respectarea normelor de igienă, protecția mediului, protecția muncii, precum și alte norme specifice activității.

Chiriașul răspunde și de respectarea normelor de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară, sens în care:

- va solicita și va obține avizul/autorizația privind securitatea la incendiu pentru activitatea care o desfășoară în spațiul închiriat;
- va elabora instrucțiuni de apărare împotriva incendiilor și va stabili atribuțiile ce le revin salariaților proprii la locul de muncă în spațiul închiriat;
- va dota imobilul cu toate mijloacele și materialele necesare pentru apărare împotriva incendiilor, în raport cu specificul activității desfășurate;
- va aduce la cunoștința proprietarului, de urgență, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu;
- va îndeplini orice fel de alte obligații prevăzute de lege, care îi revin în calitate de utilizator al imobilului.

Art.18. **Să nu facă nici o modificare a interioarelor sau exterioarelor închiriate, decât cu acordul scris al proprietarului. Acordul se consideră favorabil doar în cazul în care lucrările de investiții sunt menționate expres la art. 4 alin. 2 sau în cazul încheierii unui act adițional în care să se precizeze exact modificările ce vor fi efectuate, costurile estimate și persoana care suportă financiar costul modificărilor.**

De asemenea acordul se consideră favorabil doar dacă chiriașul acceptă condiția de a suporta financiar costul modificărilor, fără dreptul de a le recupera de la proprietar.

Lucrările vor fi recepționate în baza unui proces verbal de recepție ce se va întocmi în termen de 5 zile lucrătoare de la finalizarea acestora și se va semna de ambele părți.

Art.19. Amortizarea lucrărilor de investiții și a modernizărilor efectuate de către chiriaș se suportă de către acesta prin includerea în cheltuielile de exploatare din evidența sa, fără pretenții de la proprietar și fără a afecta nivelul chiriei. Chiriașul își va amortiza costul investițiilor pe durata contractului de închiriere, iar în cazul rezilierii acestuia din motive care țin de persoana chiriașului amortizarea se face până la data rezilierii contractului.

Lucrările efectuate mai sus arătate, la expirarea sau rezilierea contractului de închiriere, rămân în patrimoniul proprietarului.

Art.20. Chiriașul nu poate subînchiria suprafețele care fac obiectul prezentului contract.

Art.21. La încetarea sau rezilierea contractului de închiriere, să predea spațiul, mijloacele fixe și obiectele de inventar în starea în care le-a preluat, iar în caz de lipsă, degradare, să înlocuiască sau să achite contravaloarea obiectelor, calculată la prețul pieței.

Art.22. Să achite la termenele și în sumele stabilite chiria și celelalte obligații de energie, gaz, apă, salubritate.

VI. CONDITII DE INCETARE SI REZILIERE A CONTRACTULUI

Art.23. Incetează la data expirării.

Art.24. În caz de neplată a chiriei și a consumului de utilități conform Cap. III. Art.9, caz în care proprietarul are dreptul de a cere furnizorului sau a deconecta singur spațiul închiriat de la furnizarea de utilități.

De asemenea contractul mai încetează în următoarele cazuri:

- Chiriașul se află în stare de încetare a plăților, insolvabilitate, reorganizare juridică și/sau faliment potrivit legii;
- În caz de nedeplinire a garanției în maxim 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului,
- Chiriașul se află în dizolvare și/sau lichidare potrivit legii;
- Chiriașul folosește spațiul închiriat într-o manieră dezavantajoasă sau periclitează dreptul de proprietate a proprietarului;



PROPRIETAR

[Signature]

[Signature]

CHIRIAȘ