

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu altă destinație decât aceea de locuință
ÎNCHEIAT AZI: ZIUA _____. 2007

CAPITOLUL I PĂRȚI CONTRACTANTE

Consiliul Local al Municipiului Oradea – Administratia Imobiliara Oradea , cu sediul în municipiul Oradea, P-ța Unirii nr. 1, identificată prin C.I.F. RO23627620, cont bancar RO51TREZ0765006XXX006941 deschis la Trezoreria municipiului Oradea, reprezentată legal prin _____ – director executiv, in calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte

și

_____ cu sediul în municipiul Oradea, Str. _____, nr. _____, ap. _____, cont bancar _____, deschis la _____, sucursala _____, identificată prin C.I.F. _____, reprezentată legal prin _____ - _____, în calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte,

au convenit, de comun acord, cunoscând prevederile legale în vigoare, precum și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Oradea - privind spațiile cu altă destinație, asupra următoarelor clauze:

Art. 1 - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui bun imobil, având destinația de spațiu comercial/de prestări servicii, situat în municipiul **Oradea**, Str. _____ nr. _____, **inscris in CF nr. _____, nr.topo _____ Oradea.**

(2) Imobilul are o suprafață totală de _____ mp. din care:

a) spațiul propriu –zis _____ mp.

b) terenul aferent spațiului prevăzut la lit. a) _____ mp.

(3) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.^{*)}

Art. 2 - Destinația bunului

Bunul este destinat pentru desfășurarea următoarelor activități:

a) fapte de comerț: _____ mp, din care alocat activităților:

- producție: _____ mp;

- prestări servicii: _____ mp;

- comerț: _____ mp;

- alte fapte de comerț: _____ mp;

b) alte activități decât cele prevăzute la lit. a): mp, din care alocat activităților:

- cu caracter politic: _____ mp;

- sindicale: _____ mp;

- cu caracter umanitar: _____ mp;

- socio- profesionale: _____ mp;

- alte activitati: _____ mp.

Art. 3 – Profile de activitate

Conform destinațiilor prevăzute de art. 2, profilele de activitate ale bunului sunt următoarele :

^{*)} Anexa nr. 1, cuprinzând procesul-verbal de predare-primire face parte integranta din prezentul contract.

- a) _____ , _____ mp;
- b) _____ , _____ mp;
- c) _____ , _____ mp;
- d) _____ , _____ mp;
- e) _____ , _____ mp;

TOTAL : _____ mp.

Art. 4 – Durata contractului

- (1) Durata contractului este de _____ ani .
- (2) Contractul intră în vigoare la data de _____ și expiră la _____ .
- (3) Durata contractului poate fi modificată prin acordul părților.

Art. 5 – Obligațiile părților

(1) Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator, în maximum 30 de zile de la încheierea prezentului contract;
- b) să folosească bunul conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- c) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- d) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art. 9, alin. 6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- e) să efectueze, potrivit legii, toate lucrările de întreținere și reparații necesare bunului, pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- f) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
- g) să folosească bunul închiriat cu buna credință, ca un bun gospodar,
- h) să respecte hotărârile Consiliului Local al municipiului Oradea privind stabilirea chiriei, precum și modificările ulterioare ale chiriei;
- i) la încetarea contractului, să predea bunul - cu excepția cazului prevăzut de art.10 - administratorului;
- j) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu un procent de 10% din chiria anuală^{*)}.
- k) să încheie contract de închiriere cu noul proprietar în situația în care imobilul va fi restituit potrivit legislației în vigoare .**
 - l) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
 - m) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
 - n) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
 - o) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului

(2) Administratorul are următoarele obligații:

- a) să predea bunul, în stare tehnică în care acesta se găsește, chiriașului după semnarea contractului
- b) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului;
- c) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului ;

^{*)} **Anexa nr. 4**, privind constituirea garanției și utilizarea acesteia face parte integrantă din prezentul contract.

d) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire cu excepția cazului în care contractul încetează conform art.10.

La obligațiile prevăzute de pct. (1) și (2) se adaugă orice alte obligații prevăzute de prezentul contract și de lege - după caz - cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

Art. 6 – Chiria

- a) Pentru folosința spațiului, chiriașul datorează administratorului, **trimestrial**, chirie.
- b) Chiria se stabilește în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ **lei //trimestru** .
- d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică;
- e) Chiria se facturează în ultima decadă a celei de a doua luni din trimestru .
- f) Chiria se achită în patru rate egale, până la data de 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, și 15 decembrie inclusiv, dată la care factura devine scadentă;
- g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe bugetare;
- h) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- i) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar sau în numerar la casieria Administrației Imobiliare Oradea;
- j) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- k) Chiria se modifică și în cazurile schimbării destinației sau a profilului de activitate, începând cu data comunicată de către administrator;
- l) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului închirierii, suprafeței închiriate, etc., atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;
- m) Modificările ulterioare încheierii contractului la tarifele privind chiriile pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință, prin Hotărâri ale Consiliului Local, atrag după sine acceptarea acestora de către chiriaș, fără o prealabilă înștiințare din partea administratorului.
- n) Modificările ulterioare încheierii contractului la tarifele privind chiriile pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință, prin Hotărâri ale Consiliului Local, se aplică și pentru spațiile închiriate prin licitație, și vor fi acceptate de către chiriaș, fără o prealabilă notificare din partea administratorului.

Art. 7 – Lucrări

(1) În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare.

(2) Chiriașul va executa pe cheltuiala sa, de îndată după intrarea în vigoare a prezentului contract următoarele lucrări exterioare:

a) repararea și refacerea căilor de acces și împrejmirilor;

b) repararea și refacerea racordurilor stradale la utilități: apa rece, canalizare, energie electrică, apă caldă, energie termică, telecomunicații.

Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local ale municipiului Oradea și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

(3) Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului.

(4) Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

(5) Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

Art. 8 – Răspunderea contractuală

(1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;
- b) daune interese;

(2) Majorările de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.

Majorările de întârziere se datorează, în cunatumul legal prevăzut pentru creanțe bugetare, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept , fără prealabilă notificare.

(3) Daunele - interese reprezintă :

- a) paguba efectivă ;
- b) câștigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației ;

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

(4) Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

Art. 9 – Modificarea, suspendarea și încetarea contractului

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8, alin. (4), la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

(3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care , la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

(4) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia ;
- b) acordul partilor;
- c) denunțarea unilaterală a contractului ;
- d) vânzarea bunului către chiriaș ;
- e) rezilierea în condițiile art.9 alin.6 și art.9 alin.8 din contract
- f) alte situații -expres prevăzute de lege.

(5) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;

- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 2 luni;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) trimestre consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7;
- h) nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute la art. 5, alin. (1), lit.b) din prezentul contract în termen de 60 de zile calendaristice;
- i) nu achită chiria conform art. 6, alin.(9), alin.(10) și alin.(11) din prezentul contract;
- j) nu desfășoară activitate în spațiul închiriat în termen de cel mult 60 de zile calendaristice de la data eliberării contractului;
- k) se găsește în reorganizare judiciară ;
- l) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- m) neconstituirea garanției prevăzută art.5, lit.j);
- n) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului contract;

o) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7 din prezentul contract;

p) nu încheie contract de închiriere cu noul proprietar în situația restituirii imobilului în natură și în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

q) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(7) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabilă notificare a administratorului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(8) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabilă notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului

(9) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

(10) În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art. 9 alin.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9 alin.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

(11) Contractul încetează în cazul în care bunul este vândut chiriașului, de la data intrării în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.

Art.10 – Cumpărarea bunului de către chiriaș

În situația în care potrivit dispozițiilor legale în vigoare se va proceda la vânzarea spațiilor cu altă destinație, chiriașul beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărare, dacă legea specială prevede astfel.

Art. 11 – Diferende, litigii

(1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

(2) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorească prevăzută de alin. (1), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

(3) Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9, alin. (6), alin. (8), alin. (9) și alin. (10) se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

(4) În cazurile prevăzute la art.9 alin.(6), alin. (8), alin. (9), alin. (10), evacuarea se va face pe cale administrativă, prin dispoziția primarului municipiului Oradea, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

Art. 12 – Predarea-primirea bunului

(1) Predarea-primirea bunului se efectuează în max. 30 zile de la semnarea contractului de către ambele părți, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

(2) Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art. 13 – Dispoziții finale

(1) Constituie anexe la contract, procesul-verbal de predare-primire (**anexa nr.1**), fișa suprafeței spațiului cu altă destinație (**anexa nr. 2**), fișa de calcul a chiriei (**anexa nr.3**), precum și modul de constituire și utilizare a garanției (**anexa nr. 4**).

(2) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

(3) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 11 pagini.

**TITULAR AL DREPTULUI DE
ADMINISTRARE REPREZENTAT PRIN:**

CHIRIAȘ REPREZENTAT PRIN:

PRIMAR

.....

DIRECTOR EXECUTIV,

.....

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

.....

SEF BIROU JURIDIC

.....

SEF SERVICIU

.....

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV

.....

NUME ȘI PRENUME

.....

FUNCȚIA

.....

ȘTAMPILA

.....

PROCES – VERBAL
de predare-primire a spațiului cu altă destinație
din ORADEA, Str. _____ nr. _____

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Administrația Imobiliară Oradea, prin reprezentanții săi legali,- **director executiv și.....- director adj. ai Administrației Imobiliare Oradea**, care predă

și

S.C. _____ S.R.L, în calitate de chiriaș, care primește în folosință spațiul cu altă destinație, având încăperile și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței închiriate (anexa nr. 2 al procesului-verbal).

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul cu altă destinație sunt următoarele:

- a – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)
.....pereții din cărămidă, parchet,.....
- b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorii, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.).
.....6.uși și 2 usi metalice, 4 ferestre + 6 vitrine metalice.....
- c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.).
.....8 prize și 7 .întrerupătoare, 12 neoane și 3 becuri.....
- d – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.).....9 calorifere.....
- e – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)
.....1 chiuveta+instalatia, un vas wc +rezervor, 1 oglinda.....
- f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalică de gătit, etc.)
.....

3. _____, în calitate de chiriaș se obliga să execute în condițiile **art.7.** din prezentul contract următoarele lucrări:.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi _____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,

AM PRIMIT,

Titular al dreptului de administrare

Chiriaș

FIȘA
SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN:

municipiul (orașul, comuna)
 sectorul, Str. nr....., Bl.Sc.Et. . , a) apartamentul
da.....incalzirea b).....lemne....., apa curenta c)canalizare d)
 Instalatia electrica e)construite din materiale inferioare f).....

Date privind spațiul cu altă destinație închiriat

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL			Da	

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

CHIRIAȘ

Notă: Tarifele de bază sunt stabilite în funcție de încadrarea spațiului în zona fiscală conform zonării fiscale aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Oradea;
 Pentru spațiile prevăzute cu instalații de încălzire tariful de bază se majorează cu 30%;
 Pentru spațiile situate la subsol/demisol tariful de bază se reduce cu 20%.

FIȘA DE CALCUL^{*)}
a chiriei pentru spațiul cu altă destinație situat în ORADEA,
Adresa: _____ nr. _____,
Chiriaș: _____

Zona fiscală: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafața/ mp	Tarif/mp.	Valoarea totală lei
1.	Profil de activitate	1.			
		2.			
		3.			
		4.			
2.	Tarife calculate pentru dependențe (60% din tarifele de baza)				
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent				
TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)					
4.	Tarife de baza	Majorate pentru:	1. incalzire centrala 30%		
			2.		
			3.		
			4.		
5.	Tarife de baza	Reduse pentru:	1.		
			2.		
			3.		
			4.		
TOTAL II (rd. 4 – rd. 5)				X	
TOTAL GENERAL (TOTAL I + TOTAL II)				X	/trim.

INTOCMIT

.....

*) Anexa nr. 3 va putea fi modificată prin acte normative adoptate ulterior de către autoritățile deliberative locale fără o prealabilă notificare.

**Constituirea, utilizarea și restituirea garanției pentru neplata chiriei
constituită conform art. 5, lit. j) din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. _____**

Garanția pentru neplata chiriei se constituie în procent de 10% din chiria anuală –în momentul încheierii contractului, prin deschiderea unui cont bancar - închis pentru chiriaș, deschis pentru administrator – purtător de dobândă.

Dobânda aferentă garanției rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției pentru neplata chiriei.

Dovada pentru constituirea garanției este ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-a deschis contul, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadentă a chiriei trimestriale;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanției pentru neplata chiriei, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9, alin. (4) din contract;

Restituirea garanției constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș, prin virament bancar, de către administrator.

Garanția se pierde în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9, alin. (6) din contract, fiind utilizată cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

CHIRIAȘ
