



## Anexa nr.6

### Contract de închiriere a spațiilor din incinta Parcului Industrial

#### I. Părțile contractante:

**Municipiul Sfântu Gheorghe**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, prin SEPSIIPAR SRL, administrator al Parcului Industrial, având sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, Jud. Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna sub nr. J14/208/2014, având cod de înregistrare fiscală RO 33602606, reprezentată prin dl. **Miklós Zoltán**, având calitatea de administrator, în calitate de **locatar**,

și

..... cu sediul social  
în,..... C.U.I. ...., reprezentată prin  
....., având funcția de ....., în calitate  
de locatar.

#### II. Obiectul contractului de închiriere

##### Art. 1.

- (1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie darea în folosință de către locatar și luarea în chirie de locatar a unui spațiu (birou sau hală – se va completa după caz) în suprafață totală de.....mp, de la parterul/etajul...., biroul nr..... Clădirea Principală (se va completa după caz), situat în Mun. Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr.5, jud. Covasna, în incinta Parcului Industrial.
- (2) Spațiul închiriat va putea fi folosit de locatar în vederea desfășurării activităților administrative/productive (după caz) aferente codurilor CAEN .....
- (3) Locatarul este îndreptățit să își stabilească sediul social/punct de lucru în spațiul închiriat, respectiv la următoarea adresă: Mun. Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr.5, Clădirea Principală în incinta Parcului Industrial, parterul/etajul...., biroul nr....., jud. Covasna (după caz).

Locatarul nu va putea schimba destinația spațiului sau tipul de activitate desfășurată în spațiu decât cu acordul prealabil al locatorului.

#### III. Termenul

##### Art. 2.

- (1) Durata închirierii este de.....an, începând cu data de .....
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin act adițional, cu acordul părților. La data prelungirii perioadei de închiriere, părțile vor putea renegocia chiria.
- (3) Refuzul justificat al locatorului de a prelungi perioada de închiriere a spațiului nu dă dreptul locatorului să solicite despăgubiri, indiferent de natura acestora.



## IV. Chiria

### Art. 3.

- (1) Chiria lunară pentru folosirea spațiului este de .... EURO/mp/lună +TVA.
- (2) Locatorul va emite factură lunară în perioada 10-15 a fiecărei luni cu contravaloarea chiriei, sumă ce trebuie achitată până în data de 30 a lunii respective.
- (3) Nerespectarea termenului de plată a chiriei atrage în sarcina locatarului plata unor penalități de 0,1%/zi la suma datorată, calculate de la data la care obligația devine scadentă.

## V. Plata chiriei

### Art. 4.

Plata chiriei se face în contul locatorului nr.....deschis la Banca .....

## VI. Drepturile locatorului

### Art. 5.

- (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului, după o notificare prealabilă scrisă, transmisă cu 1 zi înainte de verificare.

## VII. Drepturile locatarului

### Art. 6.

- (1) Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând prevederile contractuale, spațiul închiriat.
- (2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.
- (3) În cazul în care clauzele contractului au fost în întregime respectate, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție prevăzută la art. 8 lit. e) va fi restituită integral locatarului.

## VIII. Obligațiile părților

### Obligațiile locatorului

#### Art. 7. Locatorul se obligă:

- a) Să preia spațiul ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal, la încetarea contractului de închiriere;
- b) Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- c) Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;



- d) Să emită lunar facturile privind contravaloarea utilităților aferente spațiului închiriat în perioada ..... a fiecărei luni, sumă ce trebuie achitată de către locatar în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat (inclusiv spații folosite în comun) vor fi alocate în sistem paușal, dacă contorizarea separată nu este posibilă.
- e) Să prezinte în scris, la cererea locatarului, în mod detaliat, justificarea sumelor facturate.
- f) Să ia măsuri pentru asigurarea permanentă a facilităților standard aflate în dotarea spațiului închiriat, în limitele competenței sale;
- g) Să asiste locatarul cu servicii specializate în domeniile de competență ale acestuia, în probleme de interes pentru acesta.

## **Obligațiile locatarului:**

Art. 8. Locatarul se obligă:

- a) La încetarea contractului să predea locatorului spațiul închiriat în stare de folosință și liber de orice sarcini;
- b) Să folosească spațiul închiriat cu respectarea destinației stabilite prin prezentul contract;
- c) Să plătească chiria la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate;
- d) Să depună în contul locatorului, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu chiria pentru 1 lună (în cazul halelor industriale), respectiv 2 luni (în cazul birourilor) prevăzută în prezentul contract. Din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere și neachitate;
- e) Să plătească lunar în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii de către administratorul Parcului Industrial, contravaloarea consumului de apă, energie electrică, termică, telefonie, precum și a altor utilități, inclusiv cota ce-i revine pentru asigurarea curățeniei părților comune din interiorul și exteriorul spațiului închiriat. Aceste cheltuieli vor fi alocate în sistem paușal, dacă contorizarea separată nu este posibilă sau realizată. Nerespectarea termenului de plată atrage în sarcina locatarului plata unor penalități de 0,02%/zi la suma datorată;
- f) Să nu subînchirieze către terți spațiul închiriat;
- g) În situația în care locatarul va efectua lucrări de investiții, îmbunătățiri, transformări, instalații etc, acestea se vor face pe cheltuială proprie, cu acordul scris prealabil al locatorului, care nu va putea fi obligat să restituie contravaloarea lor, acestea rămânând, la sfârșitul locațiunii, bunuri câștigate spațiului închiriat. Locatarul nu va putea să le opună drept compensație pentru stricăciunile cauzate spațiului prin fapta sa sau pentru alte sume datorate de el proprietarului, inclusiv chirie;
- h) Să folosească spațiul închiriat, inclusiv spațiile comune ca un bun proprietar, evitând degradarea acestora;
- i) Să respecte condițiile impuse de administrația parcului referitoare la paza spațiilor comune, paza contra incendiilor, la programul de lucru stabilit de comun acord, etc.;
- j) Să notifice locatorului cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, intenția sa de prelungire a contractului;



- k) Să își schimbe sediul social la o altă adresă decât cea prevăzută la art.1 alin.3 din contract, în situația în care prezentul contract de închiriere încetează sau se reziliază;
- l) Conform prevederilor Legii nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor și alte situații de urgență și conform Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, obligația exercitării atribuțiilor pe linia apărării împotriva incendiilor revine locatarului .....în spațiile închiriate de la **SEPSIIPAR SRL** Sfântu Gheorghe, răspunzând pentru pagubele provenite din incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit sau forță majoră;

## **IX. Răspunderea contractuală**

### Art. 9.

În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune interese.

## **X. Încetarea și rezilierea contractului de închiriere**

### Art. 10.

- (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea acestuia.
- (2) Contractul poate fi reziliat prin acordul părților, intenția de reziliere trebuie anunțată cu 30 de zile calendaristice înainte de aceasta, iar nici una din părțile contractante nu poate refuza nejustificat să-și dea acordul.

### Art. 11.

- (1) Contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar locatarul va evacua necondiționat spațiul în termen de 15 zile calendaristice, în următoarele situații:
- a) Neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere o perioadă de 30 de zile de la data emiterii facturii.
  - b) Neachitarea cheltuielilor legate de utilități conform art. 8 lit. f) o perioadă de 30 de zile calendaristice de la data când au fost facturate.
  - c) Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 8 alin. g), i) din prezentul contract.
  - d) În cazul imposibilității obiective a locatarului de a utiliza spațiul potrivit scopului pentru care a fost închiriat de locator.
- (2) Locatorul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locatar, altele decât cele prevăzute la alineatul precedent;
- (3) Locatarul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locator.



## **XI. Litigii**

### **Art. 12.**

- (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere, dacă nu se rezolvă pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.
- (2) Prezentul contract constituie singurul instrument juridic probant pentru soluționarea eventualelor litigii între părți, prin acțiune în justiție, adresată instanței competente.

### **Art. 13.**

Dacă o anumită clauză va fi anulată de instanță, contractul rămâne valabil cu privire la celelalte prevederi.

## **XII. Alte clauze**

### **Art. 14.**

Prezentul contract se completează cu condițiile impuse de Regulamentul procedurii de închiriere.

### **Art. 15.**

Prezentul contract va intra în vigoare la data de .....

### **Art. 16.**

Toate notificările și comunicările adresate unei părți vor fi făcute în limba română, adresele specificate mai jos sau la altă adresă comunicată din timp.

Pentru locator: .....

Pentru locatar: .....

### **Art. 17.**

Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin acte adiționale semnate de ambele părți.

## **XIII. Forța majoră**

### **Art. 18.**

Părțile sunt exonerate de răspunderile derivând din prezentul contract în situația producerii unor evenimente ce pot fi considerate cazuri de forța majora sau cazuri fortuite.

- (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Cazul de forță majora se dovedește și se comunică celeilalte părți conform Legii.
- (2) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.



# SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE  
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY  
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

**SC. SEPSIIPAR SRL**

CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014  
520100 Sfantu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5,  
jud. Covasna

+40 744 758 866

+40 749 142 915

sepsiipar@gmail.com

www.sepsipark.ro

Prezentul contract este supus și va fi interpretat potrivit legilor din România.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în.....exemplare originale în limba română, .....  
pentru locator și ..... pentru locatar.

Semnat astăzi, .....

Locator,

SEPSIIPAR SRL  
Administrator,  
Miklós Zoltán

Locatar,

.....  
.....  
.....