

ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA

Anexa nr.3 la HCL nr.279/30.07.2026

MUNICIPIUL ALBA IULIA

CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

Art.I.PĂRȚI CONTRACTANTE

În temeiul dispozițiilor H.C.L.nr. _____ / _____ și a licitației publice din data de _____, între

1.MUNICIPIUL ALBA IULIA reprezentat de dl.Pleșa Gabriel Codru – Primarul municipiului Alba Iulia, cu sediul în Alba Iulia, pe str.Calea Moșilor, nr.5A, în calitate de locator

și

2. _____ cu sediul/domiciliul în _____, jud. _____, str. _____, nr. _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, cod fiscal _____, reprezentată de _____ în calitate de **locatar** s-a încheiat prezentul contract.

Art.II.OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

2.1.Obiectul contractului îl constituie închirierea următoarelor imobile (teren și construcții), fosta Școală Generală din Oarda de Jos, proprietate publică a municipiului Alba Iulia, situate în Alba Iulia, pe str.Biruinței, nr.5:

a.teren înscris în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675, în suprafață de 2.974 mp, cu categoria de folosință curți construcții, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 337.559,50 lei;

b.construcție – Școala Generală Oarda de Jos, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C1, cu suprafața construită desfășurată de 522,8 mp și suprafața utilă de 421,8 mp, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 304.957 lei;

c.construcție – Școala Generală Oarda de Jos, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C2, cu suprafața construită desfășurată de 101,1 mp și suprafața utilă de 70,2 mp, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 56.979 lei;

d.construcție – grup sanitar, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C3, cu suprafața construită desfășurată de 37,39 mp și suprafața utilă de 29,1, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 21.177 lei;

e.construcție – anexa, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C4, cu

suprafața construită desfășurată de 44,11 mp și suprafața utilă de 34,9 mp, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 12.429 lei.

2.3.Caietul de sarcini face parte integrantă din prezentul contract.

2.4.Predarea-primirea bunurilor ce fac obiectul contractului se va consemna prin proces-verbal de predare-primire, proces-verbal anexă la prezentul contract.

Art.III.TERMENUL CONTRACTULUI

3.1.Durata contractului este de 5 ani de la data predării-primirii bunurilor ce fac obiectul acestuia, cu posibilitate de prelungire.

Art.IV.PREȚUL CONTRACTULUI

4.1.Prețul închirierii este de _____ stabilit în urma licitației publice din data de _____.

4.2.Plata chiriei se face la casieria Serviciului Contracte, Patrimoniu, prin ordin de plată sau prin orice alt mijloc de plată. Plata se va face lunar până la finele fiecărei luni pentru luna în curs, începând cu data consemnată în procesul-verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul contractului, la cursul euro comunicat de Banca Națională a României valabil în ziua plății.

4.3.Neplata la scadență a chiriei se sancționează cu o majorare de întârziere de 1 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv și se modifică conform reglementărilor legale în vigoare.

4.4.Neplata chiriei pentru o perioadă ce depășește 2 luni, inclusiv a majorărilor de întârziere, duce la rezilierea unilaterală a contractului de către locator, fără plata de despăgubiri din partea sa și fără nici o formalitate (pact comisoriu de gradul IV – art. 1553 Cod civil), la plata de daune și la evacuare. Toate cheltuielile ocazionate de evacuare vor fi suportate de locator. Locatarul va fi de drept în întârziere la împlinirea termenului fără a fi necesară notificarea.

4.4.1. Pentru neplata la termen a obligațiilor care decurg din contract se va proceda la recuperarea datoriei pe calea executării silit, conform prevederilor Codul de procedura civilă.

4.5.Prezentul contract constituie punere în întârziere, în cazul neefectuării plăților la termenul stabilit în contract.

Art.V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1.1.Locatorul are obligația să predea locatarului, prin proces-verbal de predare-primire, bunurile ce fac obiectul prezentului contract, în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului.

5.1.2.Locatorul are dreptul să verifice, pe toată perioada derulării prezentului contract, modul în care locatarul își respectă obligațiile ce decurg din acesta și să ia măsurile pe care le consideră necesare pentru a-l obliga pe locatar să și le respecte, inclusiv rezilierea unilaterală a contractului fără plata de despăgubiri din partea sa, locatarul având obligația de a pune la dispoziția locatorului sau a reprezentanților acestuia toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

5.1.3.Locatorul se obligă ca pe întreaga durată a contractului să asigure folosința netulburată a bunurilor închiriate.

5.1.4.Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

5.1.5.Neplata chiriei pentru o perioadă de până la 2 luni, precum și încălcarea de către locatar a oricărei prevederi cuprinse în contract și/sau în caietul de sarcini, dă dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul are obligația ca, în aceste situații, să

reîntregească garanția în termen de cel mult 30 de zile, sub sancțiunea rezilierii contractului și – după caz – a plății de daune-interese în sarcina acestuia.

5.2.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

5.2.1.Locatarul se obligă să folosească și să exploateze în mod direct bunurile ce fac obiectul prezentului contract, cu diligență maximă, pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului, să-l despăgubească pe locator pentru pagubele produse din culpa sa și să nu exploateze bunurile închiriate în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

5.2.2.Locatarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract, în caietul de sarcini și în conformitate cu normele legale specifice domeniului de activitate în care își desfășoară activitatea, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

5.2.3.Locatarul nu are dreptul de a subînchiria, în tot sau în parte bunurile ce fac obiectul prezentului contract, nu are dreptul de a transmite în folosință gratuită bunurile închiriate sub orice formă și nici nu poate cesiona unei alte persoane fizice sau juridice contractul de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului cu plata de daune-interese în sarcina locatarului.

5.2.4.Locatarul se obligă să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin actele și faptele juridice săvârșite

5.2.5.Locatorul se obligă să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.

5.2.6.Locatarul se obligă să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

5.2.7.Locatarul are obligația de a suporta contravaloarea utilităților, scop în care va încheia contracte în nume propriu cu prestatorii de servicii, precum și costurile racordării la acestea.

5.2.8.Pentru buna desfășurare a activității sale, locatarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activitate și de a nu executa nici un fel de lucrări fără a deține avizele, autorizațiile și acordurile necesare potrivit dispozițiilor legale în vigoare, răspunderea revenindu-i în întregime.

5.2.9.Toate cheltuielile necesare punerii în funcțiune și exploatării bunurilor închiriate, cad în sarcina locatarului.

5.3.0.Locatarul are obligația de a suporta taxele și impozitele aferente bunurilor închiriate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare, scop în care acesta se va prezenta la Direcția Venituri din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia în termen de 30 de zile de la data consemnată în procesul-verbal de predare-primire a bunurilor închiriate cu o copie a contractului de închiriere și a procesului-verbal de predare-primire a bunurilor închiriate.

5.3.1.Locatarul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a.unei acțiuni sau unei măsuri dispuse de către o autoritate publică
- b.unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit

5.3.2.Locatarul are obligația de a dota construcțiile amplasate pe terenul închiriat cu mijloace de combatere și stingere a incendiilor, răspunderea pentru respectarea regulilor PSI revenindu-i acestuia în întregime.

5.3.3.Tipurile de activități permise sunt cele din domeniul activităților educative și de învățământ, autorizate potrivit legii, locatarul putând desfășura doar acea activitate sau, după caz, doar acele activități permise, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, nefiind permise alte tipuri de activități.

5.3.4.Locatarul are obligația de a nu aduce nici un fel de modificări bunurilor închiriate fără

acordul prealabil, exprimat în scris, al locatorului și fără obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare potrivit dispozițiilor legale în vigoare, răspunderea revenindu-i în întregime.

5.3.5. Pe toată durata închirierii, chiriașul își va desfășura activitatea în regim de continuitate și permanență.

5.3.6. Locatarul are obligația de a nu bloca căile de acces destinate fluxului pietonal sau auto, după caz, precum și să nu blocheze căile de acces la construcțiile/edificiile existente în apropierea locației.

5.3.7. Locatarul are obligația ca, în cazul în care locatorul va realiza evenimente/lucrări de interes public la imobilul ce face obiectul prezentului contract, să elibereze locația în termen de 3 zile calendaristice de la data de la care a fost notificat în acest sens.

5.3.8. Locatarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activități de reclamă și publicitate fără aprobarea expresă și prealabilă a locatorului.

5.3.9. Locatarul are obligația respectării prevederilor legale în vigoare referitoare la igiena și sănătatea populației, protecția consumatorilor, liniștea și ordinea publică, protecția muncii, a normelor PSI, precum și obligația păstrării curățeniei domeniului public pe amplasamentul atribuit atât în perioada desfășurării activității cât și la părăsirea amplasamentului.

5.4.0. Se interzice depozitarea oricăror bunuri sau produse pe amplasamentul închiriat sau în jurul ori în vecinătatea acestuia.

Art.VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

6.1. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în caietul de sarcini și în prezentul contract, partea aflată în culpă datorează daune-interese.

Art.VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

7.1. Modificarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional, cu acordul exprimat în scris al părților contractante.

7.2. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract, cu notificarea prealabilă a locatarului din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Art.VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract încetează deplin drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele situații:

1. la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea termenului de valabilitate a acestuia;

2. prin acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante;

3. în caz de nerespectare de către locatar, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, locatorul va dispune unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului echivalente cu 6 chirii lunare;

4. în caz de nerespectare de către locator, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, locatarul poate solicita rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului echivalente cu 6 chirii lunare;

5. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, echivalentă cu cel mult 6 chirii lunare, stabilită prin negociere între părțile contractante, în caz de dezacord, părțile putând soluționa conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu se înțeleg, se vor adresa instanței judecătorești competente potrivit legii;

6. în cazul pierderii de către locator a dreptului de proprietate asupra bunurilor închiriate;

7.la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor închiriate fără plata de despăgubiri;

8.în cazul în care locatarul, din orice motive, intră în procedură de insolvență, faliment sau lichidare, locatorul poate rezilia unilateral contractul de închiriere, fără plata de despăgubiri în sarcina sa;

8.2.La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile închiriate vor fi predate de către locatar locatorului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acestea se găsesc la momentul predării, cu toate investițiile efectuate de către locatar, care trec în proprietatea locatorului cu titlu gratuit, locatarul având obligația îndeplinirii tuturor obligațiilor față de locator până la data la care se face predarea efectivă către locator a bunurilor ce fac obiectul contractului de închiriere.

8.3.Parte care invocă încetarea sau rezilierea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare/reziliere cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data la care urmează să-și producă efectele, caz în care va face și dovada achitării despăgubirilor egale cu echivalentul a 6 chirii lunare.

Art.IX.SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9.1.Orice litigiu decurgând din sau având legătură cu prezentul contract, se va soluționa pe cale amiabilă între părțile contractante.

9.2.În cazul în care părțile nu se înțeleg, soluționarea litigiilor revine instanțelor judecătorești competente potrivit prevederilor legale în vigoare, legea care guvernează contractul de închiriere și procedura de atribuire fiind legea română.

Art.X.FORȚA MAJORĂ

10.1.Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea și/sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

10.2.Parte care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3.Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art.XI.NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

11.1.În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. Dacă una dintre părți își modifică adresa/sediul pe durata de valabilitate a prezentului contract, va comunica celeilalte părți, în termen de 5 zile de la data modificării, acest fapt.

11.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3.Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4.Notificările verbale nu se iau în considerare de către nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin una dintre modalitățile prevăzute în aliniatele precedente.

Art.XII. CLAUZE FINALE

12.1.Prezentul contract împreună cu anexele care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea anterioară sau

ulterioară încheierii lui, părțile obligându-se să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. Debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la împlinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens.

12.2. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de către partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective, nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

12.3. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul locatorului nu poate avea ca efect prelungirea contractului sau modificarea clauzelor acestuia.

12.4. Locatarul este obligat, fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, sau în cazul rezilierii sau încetării în orice mod a acestuia, să elibereze în termen de 15 zile calendaristice bunul închiriat. După expirarea acestui termen, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept în întârziere la expirarea termenelor prevăzute în contract, conform dispozițiilor art. 1522 și art. 1523 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

12.5. Locatarul datorează locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocațiune și nu afectează dreptul locatorului de a evacua locatarul potrivit dispozițiilor punctului 12.4. din prezentul articol. Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare până la eliberarea bunului ce face obiectul contractului. Plata daunelor interese nu afectează dreptul locatorului de a proceda la evacuare.

12.6. Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare, 1 pentru locator și 1 pentru locatar astăzi _____ data semnării lui, la sediul locatorului.

Președinte,
Comisia de evaluare a ofertelor pentru
închirierea bunurilor proprietate
publică/privată a municipiului Alba Iulia

Secretar,



Direcția Patrimoniu Public și Privat
 Serviciul Contracte, Patrimoniu
 Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5 A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
 Datele cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
 Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545
 Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro; adpp@apulum.ro
 Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

