

ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA

MUNICIPIUL ALBA IULIA

CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.3 la HCL nr.373/2024

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 unui teren în suprafață de ___ mp situat în Alba Iulia, locația nr. ___ așa cum este identificată în Anexa nr.2 la Regulamentul de ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr.311/29.08.2024 cu culoarea albastră, situată în Cetatea Alba Carolina, proprietate publică a Municipiului Alba Iulia, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice:codul LMI 2015, AB-II-a-A-00088, în zona _____, pe terenul înscris în CF nr. _____ Alba Iulia, cu nr.cadastral _____, în suprafață totală de _____ mp, locația având suprafața de ___ mp, în scopul desfășurării de activități de alimentație publică. *(Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Alba nr.1.444/08.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Alba Iulia sub nr.114.834/08.10.2024, locația va fi relocalată/îndepărtată de zona Obeliscului lui Horea, Cloșca și Crișan cu cca.5 – 10 m față de locația aprobată prin Regulamentul pentru ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în Municipiul Alba Iulia(Anexa nr.2), aprobat prin HCL nr.311/2024, pe același aliniament).*

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, fără 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. 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.

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 locatar, fără plata de despăgubiri din partea sa și fără nicio 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 locatar. 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 silite, conform prevederilor Codul de procedura civilă.

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

4.6.Chiria va fi indexată anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante.

Art.V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

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 locatarului 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 locatarului 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.Locatorul 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 și cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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. Locatarul 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 structurile 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. În suprafața alocată locației se vor amplasa atât structurile destinate desfășurării activităților comerciale, cât și terasele aferente acestora, depășirea suprafeței de teren alocate locației fiind interzisă și se sancționează conform dispozițiilor art.63 alin.(2) din Regulamentul de ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr.311/29.08.2024.

5.3.4. Structurile destinate desfășurării activităților comerciale vor fi de tip trăsură de epocă și vor respecta modelul agreat de Primăria municipiului Alba Iulia.

5.3.5.Structurile tip trăsură de epocă se vor amplasa direct pe paviment, fără platforme precum și fără racorduri la utilități, cu excepția energiei electrice.

5.3.6.Structurile tip trăsură de epocă vor fi construite din lemn, culorile admise pentru vopsirea trăsurilor sunt culori pastelate, nesaturate:verde, crem, maro, lemn natural bățuit sau lăcuit, ori combinații ale acestor culori și vor avea aplicat logo-ul municipiului Alba Iulia cât mai vizibil. Acoperișul trăsurilor va fi realizat din lemn tratat hidrofug (respectând cromatica corpului trăsurii) și nu vor fi admise elemente de tip policarbonat sau tablă.

5.3.7.Terasa care se va amplasa pe locație se va amenaja și va funcționa potrivit dispozițiilor Regulamentului de ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr.311/29.08.2024 și va fi dotată cu sisteme de umbrire.(locația nr.6 nu va fi dotată cu sisteme de umbrire).

5.3.8.În cadrul locației se vor putea comercializa orice fel de produse alimentare cum ar fi: produse de cofetărie și patiserie(înghețată, dulciuri, pop-corn, vată de zahăr, prăjituri, plăcinte, clătite, langoși, gogoși și altele asemenea), produse tip fast-food, băuturi răcoritoare, cafea, ceai, sucuri naturale de orice fel, băuturi alcoolice și orice alte tipuri de produse alimentare, cu excepția celor pentru a căror preparare se utilizează foc deschis cu lemne și/sau cărbuni sau orice alt fel de sistem de preparare cu foc deschis, produse a căror comercializare este interzisă sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

5.3.9.Toate cheltuielile necesare construirii structurilor tip trăsură de epocă, amplasării acestora pe locație, al mobilierului și sistemelor de umbrire destinate teraselor aferente, precum și orice alte cheltuieli necesare amenajării bunului închiriat, cad în sarcina exclusivă a chiriașului.

5.4.0.Pe toată durata închirierii, chiriașul își va desfășura activitatea în regim de continuitate și permanentă, urmând a-și desfășura activitatea în mod obligatoriu cel puțin în perioada cuprinsă între data de 1 aprilie și data de 2 decembrie a fiecărui an.Orarul de funcționare va fi corelat și va respecta orarul de funcționare aprobat prin acordul/autorizația de funcționare emise de către Primăria municipiului Alba Iulia, cu respectarea prevederilor legale privind ordinea și liniștea publică.

5.4.1.Încetarea activității în acest interval de timp nu scutește chiriașul de plata chiriei.

5.4.2.Suspendarea activității se poate face numai pentru perioada de timp cuprinsă între data de 3 decembrie și data de 31 martie, la cererea chiriașului.În perioada de suspendare a activității chiriașul este scutit de plata chiriei.

5.4.3.Locatarul își poate desfășura activitatea și în intervalul de timp cuprins între data de 3 decembrie și data de 31 martie, cu condiția înștiințării în scris a locatorului despre acest fapt, până cel mai târziu la data de 30 noiembrie și cu respectarea tuturor obligațiilor care îi revin conform dispozițiilor contractului de închiriere.

5.4.4.În situația în care chiriașul nu respectă perioada de desfășurare a activității stabilită conform celor mai sus arătate, locatorul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral contractul de închiriere, fără punere în întârziere și fără vreo altă formalitate prealabilă și fără plata vreunei despăgubiri în sarcina sa, caz în care chiriașul va plăti locatorului cu titlu de despăgubire o sumă echivalentă cu valoarea a 6 chirii lunare.

5.4.5.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.

5.4.6. Locatarul are obligația ca, în cazul în care locatorul va realiza evenimente/lucrări de interes public pe terenul 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.

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

5.4.8. Locatarul se obligă să nu înstrăineze părțile sociale sau acțiuni, sub sancțiunea nulității contractului.

5.4.9. Locatarul are obligația respectării prevederilor legale în vigoare referitoare la igiena și sănătatea populației, protecția consumatorilor, proveniența și calitatea mărfurilor, liniștea și ordinea publică, protecția muncii, a normelor PSI, ale dispozițiilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și obligația păstrării curățeniei domeniului public pe amplasamentul atribuit atât în perioada desfășurării activității cât și la părăsirea amplasamentului.

5.5.0. 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, cu excepția duratei de valabilitate a contractului.

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;

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 locatar 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;

9.renunțarea la contractul de închiriere poate avea loc numai pentru motive bine întemeiate cum sunt: nerentabilitatea activității desfășurate în cadrul obiectivului ce face obiectul închirierii, situație financiară deficitară a locatarului care impune închiderea unor puncte de lucru printre care și cel care face obiectul închirierii, ori neobținerea avizelor, acordurilor, autorizațiilor necesare desfășurării activității din motive neimputabile locatarului cu condiția îndeplinirii obligațiilor față de locator până la data la care se face renunțarea la contractul de închiriere.

8.2.La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile închiriate vor fi predate de către locatar locatarului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acestea se găsesc la momentul predării, 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 forța 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 de plin 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 fax/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 5 zile calendaristice bunul închiriat. După expirarea acestui termen, precum și a termenului prevăzut la art.V, punctul 5.2., subpunctul 5.4.6., 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,