ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA **Anexa nr.3 la HCL nr.373/2024**

MUNICIPIUL ALBA IULIA

CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr._____/_____

Art.I.PĂRŢI CONTRACTANTE

În temeiul dispoziţiilor H.C.L.nr._____/_____ şi a licitaţiei 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 Moţilor, nr.5A, în calitate de locator

şi

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

Art.II.OBIECTUL ŞI SCOPUL CONTRACTULUI

2.1.Obiectul contractului îl constituie închirierea unui teren în suprafaţă de ___ mp situat în Alba Iulia, locaţia nr.___ aşa 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 relocată/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.PREŢUL CONTRACTULUI

4.1.Preţul închirierii este de _____ stabilit în urma licitaţiei 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 scadenţă a chiriei se sancţionează cu o majorare de întârziere de 1 % pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv și se modifică conform reglementărilor legale în vigoare.

4.4.Neplata chiriei pentru o perioadă ce depăşeşte 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 nicio formalitate (pact comisoriu de gradul IV – art. 1553 Cod civil), la plata de daune şi 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 obligaţiilor 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 plăţilor 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 ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1.DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

5.1.1.Locatorul are obligaţia 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 îşi respectă obligaţiile ce decurg din acesta şi să ia măsurile pe care le consideră necesare pentru a-l obliga pe locatar să şi le respecte, inclusiv rezilierea unilaterală a contractului fără plata de despăgubiri din partea sa, locatarul având obligaţia de a pune la dispoziţia locatorului sau a reprezentanţilor acestuia toate informaţiile, documentele şi evidenţele 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 ŞI OBLIGAŢIILE LOCATARULUI

5.2.1.Locatarul se obligă să folosească şi să exploateze în mod direct bunurile ce fac obiectul prezentului contract, cu diligenţă maximă, pentru a conserva şi 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 producte.

5.2.2.Locatarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor 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 instituţiile 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 şi 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 obligaţia 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 desfăşurare a activităţii sale, locatarul are obligaţia de a nu desfăşura nici un fel de activitate și de a nu executa nici un fel de lucrări fără a deţine avizele, autorizaţiile şi acordurile necesare potrivit dispoziţiilor 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 obligaţia 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 creşterea sarcinilor legate de executarea obligaţiilor sale în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a.unei acţiuni sau unei măsuri dispuse de către o autoritate publică

b.unui caz de forţă 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 şi fără racorduri la utilităţi, cu excepţia 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 băițuit 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 permanență, 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 obligaţia respectării prevederilor legale în vigoare referitoare la igiena şi sănătatea populaţiei, protecţia consumatorilor, proveniența şi calitatea mărfurilor, liniștea şi ordinea publică, protecţia muncii, a normelor PSI, ale dispozițiilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum şi obligaţia păstrării curăţeniei domeniului public pe amplasamentul atribuit atât în perioada desfăşurării activităţii cât şi 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 obligaţiilor prevăzute în caietul de sarcini şi 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 adiţional, cu acordul exprimat în scris al părţilor 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 excepţionale legate de interesul naţional sau local.

Art.VIII.ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

1.la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;

2.prin acordul de voinţă, exprimat în scris, al părţilor contractante;

3.în caz de nerespectare de către locatar, în tot sau în parte, a obligaţiilor 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 obligaţiilor 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 dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră a bunurilor închiriate fără plata de despăgubiri;

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

9.renunţarea la contractul de închiriere poate avea loc numai pentru motive bine întemeiate cum sunt: nerentabilitatea activităţii desfăşurate în cadrul obiectivului ce face obiectul închirierii, situaţie financiară deficitară a locatarului care impune închiderea unor puncte de lucru printre care şi cel care face obiectul închirierii, ori neobţinerea avizelor, acordurilor, autorizaţiilor necesare desfăşurării activităţii din motive neimputabile locatarului cu condiţia îndeplinirii obligaţiilor faţă de locator până la data la care se face renunţarea la contractul de închiriere.

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, locatarul având obligația îndeplinirii tuturor obligaţiilor faţă de locator până la data la care se face predarea efectivă către locator a bunurilor ce fac obiectul contractului de închiriere.

8.3.Partea 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.SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

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

9.2.În cazul în care părţile nu se înţeleg, soluţionarea litigiilor revine instanţelor judecătoreşti competente potrivit prevederilor legale în vigoare, legea care guvernează contractul de închiriere și procedura de atribuire fiind legea română.

Art.X.FORŢA MAJORĂ

10.1.Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen şi/sau de executarea în mod necorespunzător – total sau parţial – a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea şi/sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, aşa cum este definită de lege.

10.2.Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 5 zile producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

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

Art.XI.NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRŢI

11.1.În accepţiunea părţilor 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 celelilalte părți, în termen de 5 zile de la data modificării, acest fapt.

11.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal 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 părţi, dacă nu sunt confirmate prin una dintre modalităţile prevăzute în aliniatele precedente.

Art.XII. CLAUZE FINALE

12.1.Prezentul contract împreună cu anexele care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere 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 părţile îşi încalcă obligaţiile lor, neexercitarea de către partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligaţiei respective, nu înseamnă că ea a renunţat 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 şi 1 pentru locatar astăzi _____ data semnării lui, la sediul locatorului.