



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

Art.I.PĂRȚI CONTRACTANTE

În temeiul dispozițiilor H.C.L. nr.379/2023 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** sa încheiat prezentul contract.

Art.II.OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea, în scopul desfășurării de activități comerciale de tip _____ (conform ofertei), a Spațiului nr. ___ cu suprafața utilă de 53,92 mp, situat în Municipiul Alba Iulia, Cetatea Alba Carolina, la parterul Porții a III-a, poziția pe Lista Monumentelor Istorice: codul LMI 2010, AB-II-a-A-00088, proprietate publică a Municipiului Alba Iulia, înscrise în CF nr. 102537 Alba Iulia, cu nr. cadastral 102537-C1, având suprafața construită la sol de 630 mp, cu cod de clasificare 1.6.8 și valoare de inventar 9.063.519,85 lei.

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

2.3. 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.

3.2. La expirare, contractul se poate prelungi o singură dată pentru o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin simplul acord de voință al părților contractante, partea interesată trebuind să solicite în scris prelungirea cu cel puțin 3 luni înainte de data expirării.

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.

4.4. În caz de neplată a chiriei pentru o perioadă ce depășește 2 luni, locatorul va putea rezilia unilateral contractul, fără plata de despăgubiri din partea sa.

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. Verificarea se va face numai cu notificarea prealabilă a locatarului, comunicată acestuia cu cel puțin 5 zile înaintea datei efectuării verificării.

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 reîntrească 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 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 și nici nu poate cesiona unei alte persoane 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 bunurile închiriate cu mijloace de combatere și stingere a incendiilor, răspunderea pentru respectarea regulilor PSI revenindu-i acestuia în întregime.

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. Locatarul 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 în următoarele situații:

1. la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin de comun acord prelungirea acestuia, în condițiile legii;

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, locatarul va dispune unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;

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;

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, 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 sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a le exploata, prin renunțare, 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 locatorului 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.

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. Partea care invocă forță 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 telex/fax, 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.

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. 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 privată a Municipiului Alba Iulia

Secretar,

Magda Florin Mihai