

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC, cu sediul în mun.Tg.Secuiesc, P-ța Gabor Aron nr.24, jud.Covasna, CIF 4201813, reprezentat prin **Primar Bokor Tiberiu**, în calitate de **PROPRIETAR** pe de o parte și

B., cu sediul în....., str., Nr. , bl. , sc. , ap. , jud., reprezentat prinfuncția....., identificat prin C.I, seria ,nr. , CNP in calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este transmiterea dreptului de folosință, a spațiului cu destinație alimentație publică- bufet , situat in incinta Patinoarului artificial, din localitatea municipiului Târgu Secuiesc, proprietatea publică .

Imobilul este evidențiată în C.F. nr. 30465 – Târgu Secuiesc, nr. cad 30465-C3. Suprafața spațiului cu destinație alimentație publică- bufet este de 110,4 mp. Spațiul descris mai sus va fi numit în continuare **spațiul**.

Spațiul închiriat nu este grevat de sarcini și nu este scos din circuitul civil.

Proprietarul predă chiriașului Spațiul in termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere pe bază de proces verbal de predare- primire, RLV extas din planul construcției autorizat de Consiliul Local, acte care fac parte integrantă din contractual de închiriere:

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art. 3 Durata închirierii, este de 5(cinci) ani începând cu data de 01 a lunii următoare a datei de adjudecare.

Durata închirierii poate fi prelungită o singură dată, cu posibilitatea de ajustare al prețului contractului, prin acordul de voință al părților, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.

IV. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 4. Prețul de închiriere pentru transmiterea dreptului de folosință, al spațiului în suprafață de 110.4 mp este de **RON/lună**, determinat prin licitație publică din data de Prețul include și cheltuielile de întreținere.

Art. 4.1 Plata chiriei pe prima lună se va face anticipat in data semnării prezentei.Plata următoarelor chirii se vaface până la data de 25 a lunii următoare.

Art. 4.2. Plata chiriei se poate face numerar la Biroul de taxe și impozite sau cu dispoziție de plată în contul RO35TREZ25724510220XXXXX deschis la Trezoreria Târgu Secuiesc.

Anexa nr.4 la HCL nr. 147 /2024

Art. 4.3. Neplata chiriei la termen și în condițiile stabilite prin contract autoriză pe proprietar să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pe zi, întârziere calculată la valoarea chiriei.

Art. 4.4. Chiriașul datorează taxa teren și construcții pentru spațiul închiriat, conform Codul Fiscal, și se calculează proporțional cu suprafața utilizată . Valoarea taxei se calculează de Biroul de Impozite si Taxe din cadrul Primăriei .

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5 Proprietarul are dreptul:

- Să rețină garanția de bună plată, în cvantumul a 2 chirii lunare.
- Garanția de bună plată, reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele de plată prevăzute în prezentul contractul de închiriere. Această garanție se va restitui în momentul îndeplinirii a contractului ajuns la maturitate sau revocat - în baza procesului verbal de finalizare a contractului.
- să rezilieze unilateral contractul de închiriere, în cazul în care ofertantul/chiriașul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către chiriaș a consecințelor prevăzute în contractul de închiriere.
- să inspecteze spațiul, să verifice starea imobilului și respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- În caz de prelungire contract, să modifice, chiria prin Hotărâre a Consiliului Local, bazat pe un raport de evaluare, realizat de un expert evaluator. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei prin semnarea unui act adițional.
- Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul public național sau local;

Art. 6 Chiriașul are dreptul

- Să își deschidă punct de lucru/sediu social pe spațiul închiriat în condițiile legii.
- sa exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de închiriere.
- Să culeagă fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- Să ceară prelungirea contractului cu prezumția că, chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei prin semnarea unui act adițional. Chirie care se hotărăște prin Hotărâre a Consiliului Local, bazat pe un raport de evaluare, realizat de un expert evaluator.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Proprietarul se obligă:

- să asigure folosința nestingherită a spațiului închirierii pe toată durata contractului, garantând contra tulburării folosinței spațiului. Astfel se acordă drept de trecere prin alte spații neînchiriate cu scopul de favoriza buna funcționare al spațiului închiriat.
- Se acordă dreptul de folosință al liftului din incinta Patinoarului artificial exclusiv pentru aprovizionare cu marfă a bufetului.
- Se acordă dreptul de intrare în spațiul închiriat și înafara programului de funcționare a Patinoarului, exclusiv cu scopul de aprovizionare al bufetului și cu stința prealabilă al administratorului responsabil de funcționarea Patinoarului.

Anexa nr.4 la HCL nr. 147 /2024

- să pună la dispoziția chiriașului imobilul liber de orice sarcini, pe bază de proces verbal predare -primire, în maxim 5(cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere.
- să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
- Să restituie garanția de bună plată pentru chiriaș, după ieșire din termen/ desfacere contract în 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrarea procesului verbal de predare primire la încetarea contractului de închiriere.
- Proprietarul se obligă de a acorda drept de preemțiune chiriașului dacă se ivește nevoia de amplasare a automatelor de băuturi calde sau sneckuri în incinta patinoarului
- Proprietarul, prin administratorul delegat se obligă ca prestațiile spațiului să fie la așteptările publicului care frecventează Patinoarul artificial, astfel dacă din diferite motive chiriașul nu poate face față așteptărilor publicului, proprietarul permite folosirea salii de mese pentru consumul produselor alimentare livrate de servicii de catering dar ocazional și cu acceptul chiriașului.

Art. 8. Chiriașul se obligă:

- să folosească bunul închiriat conform destinației așa cum a fost stabilită prin documentația de atribuire.
- să obține toate avizele și acordurile necesare pentru desfășurarea activității.
- să păstreze integritatea bunului închiriat, să la întrețină în mod corespunzător, să nu le strice deterioreze sau degradeze,
- să achite debitele care decurg din încheierea contractului de închiriere. ,la termenele stabilite prin contract, inclusiv taxele locale.,
- să constituie garanția de bună plată a contractului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii lunare.
- Să nu schimbe domeniul de activitate avizat
- Să asume responsabilitatea privind respectarea normelor și realizarea deplină a măsurilor de protecția muncii, protecția mediului și P.S.I. de către personalul chiriașului revin în exclusivitate chiriașului, fiind obligat să respecte Ordinului MAI nr. 14/2009 privind organizarea activității de apărare împotriva incendiilor, precum și cele ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare.
- chiriașul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului și persoanelor
- Să asume riscul existenței/neexistenței pe imobil a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuiala proprie toate lucrările de deviere, racordare a rețelelor edilitare care afectează sau nu imobilul.
- Să notifice, în scris, proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.
- Să restituie imobilul proprietarului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire.
- în caz de nerespectare a vreuneia din clauzele contractuale se obligă să restituie bunul închiriat în termen de 60 zile de la data primirii somației scrise a proprietarului.

VII. ALTE OBLIGAȚII

Anexa nr.4 la HCL nr. 147 /2024

Art. 9. Prelungirea contractului se face pe baza solicitării chiriaşului cu cel 60 de zile înainte de expirarea contractului și numai în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local în vigoare.

Intenția de reziliere a contractului de către una dintre părți, se va notifica în scris celeilalte părți, cu 30 zile înainte de data încetării contractului.

Modificările prevederilor prezentului contract se poate efectua numai în baza unui act adițional semnat de reprezentanții ambelor părți.

Evenimentele meteorologice, defecte, avarii tehnice îndelungate, pandemii de viitor ce pot apărea în perioada derulării contractului nu pot atrage modificări la prezentul contract.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art. 10. Pe toată durata contractului, chiriaşului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a spațiului închiriat.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Pentru nerespectarea totală, parțială sau executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

X. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 12. În cazul în care chiriaşul solicită rezilierea contractului, costurile aferente vor fi suportate de către acesta.

Art. 13. Încetarea contractului poate surveni și în următoarele situații

- în caz de executare și ajungerea la termen a contractului, dacă părțile nu convin prelungirea cu acordul părților
- în caz de nerealizarea a obiectului contractului
- în caz de insolvență, faliment al uneia dintre părți
- la nerespectarea de către una din părți a obligațiilor contractuale;
- motive excepționale legate de interesul public național sau local;
- Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriaşului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriaşul se găsește în vreuna din următoarele situații:
 - a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului proprietarului,
 - b) a subînchiriat imobilul;
 - c) a cedat folosința imobilului unor terți;
 - d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două luni consecutive în cursul unui an calendaristic ; Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună plată.
 - e) nu a constituit garanția de bună plată la contract

Rezilierea se constată prin notificarea că au fost îndeplinite una sau mai multe condiții din cele de mai sus, notificare ce este suficientă și executorie.

XI. NOTIFICĂRI

Anexa nr.4 la HCL nr. 147 /2024

Art.14. În accepțiunea părților contractante, orice modificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut la capitolul I., respectiv „Părțile contractante ,,

Art.15. În cazul în care se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.16. Dacă confirmarea se trimite prin telex, telefax, sau email ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.17. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. FORȚĂ MAJORĂ

Art.19. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

XIV. LITIGII

Art. 22. Litigiile de ori ce fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere, se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru este imposibil, litigiul va fi dedusă spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

XV. CLAUZE FINALE

Art.23. Prezentul contract a fost încheiat la data de.....
într-un număr de 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL TG. SECUIESC
PRIMAR
Bokor Tiberiu
CFP

CHIRIAȘ

Consilier Juridic

Compartiment autorizații de construcții

Demeter Hajnal

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dávid Sándor

SECRETAR GENERAL

Tóth Csilla -Enikő