

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. _____ din data de

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

SERVICIUL PUBLIC SPORT ȘI AGREMENT, cu sediul în Municipiul Sibiu, Str. Andrei Șaguna nr. 2, județul Sibiu, 550009, cod fiscal RO 14818230, telefon/fax: 0269-214.445, 0269-208.958, reprezentat legal prin doamna **Andreea-Marilena Bălan - Director**, în calitate de achizitor, pe de o parte, în calitate de **ADMINISTRATOR - LOCATOR**,

Și

_____ **S.R.L.**, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____ jud. _____, tel. _____, înregistrată la O.R.C. _____ sub nr. _____, având C.U.I. _____, cont: _____ deschis la _____, reprezentată de către _____ - _____, în calitate de **CHIRIAȘ - LOCATAR**,

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu H.C.L. nr. 290/29.08.2024,

În baza procesului verbal de licitație nr. _____ din _____, încheie prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului aferent cafenelei și a terasei în suprafață totală de 226,87 mp, pentru desfășurarea de activități comerciale, situat la subsolul clădirii Băii Populare aflată în administrarea Serviciului Public Sport și Agreement, compuse din:

- suprafață utilă interioară: 83,60 mp;
- suprafață terasă: 143,27 mp.

2.2. Predarea către chiriaș a folosinței elementelor componente ale obiectului închirierii se va face prin întocmirea unui proces-verbal de predare-primire semnat de cele două părți contractante, ca parte integrantă a contractului de închiriere.

2.3. Închirierea are ca scop comercializarea de către chiriaș, în schimbul plății chiriei a următoarelor produse:

- vânzare băuturi calde/reci (suc, ceai, cafea, fresh, etc.);
- vânzare de produse alimentare preparate/ambalate;

Este interzisă comercializarea produselor nepreparate, a produselor cu conținut de alcool, a produselor din tutun. De asemenea, sunt interzise fumatul și consumul băuturilor alcoolice.

Administratorul locator își rezervă dreptul de a modifica punctual, justificat, interzicerea sau acordarea permisiunii de vânzare pentru anumite produse, expres individualizate, în funcție de aspectele constatate pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Este interzisă amplasarea și utilizarea de echipamente care poluează fonic sau olfactiv (ex. produc fum, emană mirosuri sau zgomote puternice).

Programul de funcționare va fi adaptat la programul cu publicul al Băii Populare Sibiu, acesta fiind de marți până vineri, în intervalul orar 07:00 - 21:00, sâmbăta de la ora 09:00 – 21:00. În zilele de duminică și luni și în zilele cu sărbători legale, serviciul nu are program cu publicul.

Ținând cont de responsabilitățile operatorilor economici cu activitate în domeniul alimentației publice, a prevederilor legislației privind siguranța lanțului alimentar, precum și riscul pe care îl prezintă pentru sănătatea consumatorilor, în vederea prevenirii declanșării unor episoade de toxiinfecții alimentare, servirea hranei se va realiza cu respectarea, cu strictețe, a tuturor reglementărilor legale în vigoare, operatorii economici fiind direct răspunzători de calitatea și conformitatea produselor comercializate în spațiul închiriat, Serviciul Pubic Sport și Agreement fiind degrevat de orice responsabilitate în domeniu.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata închirierii este de **3 ani**.

3.2. Durata prezentului contract de închiriere curge de la data încheierii sale, executarea sa începând de la data predării spațiului de către administratorul acestuia. Astfel, drepturile și obligațiile încep să curgă doar de la acea dată, cu excepția obligației prevăzute la Cap. 6 art. 6.1. Garanția contractului.

3.3. Anterior expirării contractului de închiriere se va proceda la scoaterea spațiilor la o nouă licitație, pentru a se putea asigura continuitatea funcționării.

3.4. Durata prezentului contract poate fi prelungită prin act adițional semnat de ambele părți doar în cazul excepțional în care, la data expirării prezentului contract, nu este încheiat un nou contract de închiriere. Valabilitatea actului adițional va fi limitată în timp de semnarea noului contract de închiriere și nu va putea depăși 6 luni de zile.

3.5. Prezentul contract de închiriere își poate suspenda efectele pe perioada în care executarea lui nu este posibilă din cauza unui/ unor caz/ cazuri de forță majoră.

3.6. Perioada de suspendare a efectelor contractului în condițiile prevăzute la art. 3.5., se stabilește în baza unui act adițional la prezentul contract.

3.7. Suspendarea contractului nu va avea efecte cu privire la data încetării acestuia.

4. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1. Chiria stabilită în urma desfășurării licitației pentru bunurile care constituie obiectul contractului și anume spațiul aferent cafenelei și terasei este în cuantum de _____ lei / lună;

4.2. Chiria stabilită se va achita lunar, în timpul derulării contractului.

4.3. Plata chiriei se va efectua anticipat, până cel târziu în data de 20 a lunii pentru luna în curs.

4.4. Cuantumul va fi actualizat anual, cu rata inflației, publicată de Institutul Național de Statistică.

4.5. Stabilirea consumului integral al utilităților (ex: energie electrică, apă, etc) se va determina lunar (până în data de 5 a lunii) prin citirea aparatelor de contorizare montate de către chiriaș-locator și se va consemna într-un proces-verbal de citire contoare, iar plata utilităților se va efectua până cel târziu în data de **20 a lunii**, în baza facturii emisă de către administrator-locator.

4.6. Chiriașul are obligația de a asigura serviciile de salubritate și igiena spațiilor închiriate.

5. MODALITATEA DE PLATĂ

5.1. Obligația de plată a chiriei începe să curgă de la data predării – primirii spațiului.

5.3. Plata utilităților se va efectua în termen de **10 zile** de la întocmirea procesului - verbal de citire, dar nu mai târziu de data de **20 a lunii**, prin transfer în conturile _____ pentru energie electrică și _____ pentru apă, deschise la Trezoreria Sibiu, în baza facturii emise.

6. GARANȚIA CONTRACTULUI

6.1. În termen de 5 zile de la semnarea contractului, chiriașul are obligația de a face dovada constituirii unei garanții speciale în cuantum egal cu **contravaloarea a 3 (trei) chirii lunare, calculate la nivelul stabilit (total - _____ lei)**.

6.2. Constituirea garanției speciale se poate face, parțial, prin convertirea garanției de participare la licitație și reîntregirea acesteia prin depunerea diferenței în contul locatorului, deschis la Trezoreria Sibiu : _____, **C.I.F.** _____.

6.3. Garanția specială a contractului poate fi executată, fără niciun fel de notificare suplimentară, în oricare dintre următoarele situații:

- întârzierea cu mai mult de 10 zile calendaristice de la plata chiriei lunare.

- întârzierea cu mai mult de 10 zile calendaristice de la plata utilităților;

- orice daune produse locatorului, comunicate chiriașului, care nu s-au achitat în termen de 10 zile socotite de la termenul limită stabilit printr-o notificare scrisă.

6.4. Garanția specială poate fi executată pentru orice sumă datorată locatorului de către chiriaș, urmând a fi stinse, în ordinea vechimii, atât obligațiile principale cât și accesoriile acestora.

6.5. În cazul intervenirii unui caz de executare a garanției speciale, chiriașul are obligația de a reîntregi cuantumul garanției în termen de 20 zile calendaristice de la diminuare.

6.6. La încetarea contractului, garanția specială se va restitui în baza unei cereri scrise, după reținerea sumelor datorate, în termen de 5 zile de la solicitare.

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Drepturile și obligațiile LOCATORULUI:

a) să predea chiriașului spațiul care face obiectul contractului de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanției, pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de părți și înregistrat la locator, anexă la prezentul contract.

b) să emită factura lunară pentru chirie și să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract;

c) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș, starea integrității spațiului închiriat și destinația acestuia;

d) să asigure chiriașului folosința netulburată a amplasamentului închiriat pe toată durata contractului;

e) să procedeze, împreună cu chiriașul sau un reprezentant al acestuia, la citirea contoarelor de utilități și la întocmirea procesului-verbal de citire, până în data de 5 a lunii în curs;

f) să procedeze zilnic împreună cu chiriașul sau reprezentantul acestuia, la terminarea programului, la verificarea instalațiilor și a echipamentelor.

7.2. Drepturile și obligațiile CHIRIAȘULUI:

a) să preia spațiul și să demareze activitatea în locație, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanției pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de părți.

b) să desfășoare activitatea strict în limitele spațiului închiriat, fără a-și extinde activitatea (ex. acoperiș, echipamente, posturi de lucru, pubele de gunoi, hol, etc.) sau în alte spații care nu fac obiectul închirierii;

c) să se racordeze la rețelele de utilități ale Serviciului Public Sport și Agreement, cu contorizare separată.

d) să achite contravaloarea chiriei și a utilităților la termenul și în condițiile stabilite prin prezentul contract. La plata prin virament, chiriașul are obligația de a respecta prevederile art. 1.497 din Codul Civil : „*Dacă plata se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății*”;

e) să desfășoare exclusiv activitățile stabilite conform cap. 2 din prezentul Contract;

f) să comunice locatorului, orice schimbare intervenită în organizarea activității sale (mutarea sediului social, modificarea structurii asociațiilor, apariția unei situații de pierdere sau de limitare a capacității contractuale - insolvență, dizolvare, radiere, lichidare etc.);

g) să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele și autorizațiile necesare funcționării în legalitate, inclusiv autorizațiile S.S.M., S.U. și de Mediu. Să respecte cu strictețe normele legale în vigoare. În acest sens este interzisă suprasolicitarea instalației electrice prin mărirea numărului de consumatori, în cazul conectării la rețeaua proprie a locatorului;

h) să nu aducă sau să nu permită să fie aduse în spațiu nici un fel de substanțe periculoase sau orice alt fel de materiale interzise de legislația relevantă;

i) să păstreze, în cursul exploatării, caracteristicile estetice ale spațiilor și să suporte, pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare bunei funcționări în cazul deteriorării;

j) să efectueze, la preluare, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare pentru desfășurarea corespunzătoare a activității în spațiul închiriat (igienizare, estetizare, mobilare etc.), iar la expirarea perioadei de închiriere este obligat să elibereze locația (evacuare produse nevalorificate, deșeuri, ambalaje, reclame, etc.) și să predea amplasamentul igienizat;

k) să nu construiască, să nu aducă modificări, adaptări sau îmbunătățiri spațiului fără aprobarea prealabilă, în scris, a locatorului și va fi răspunzător pentru obținerea aprobărilor necesare pentru executarea modificărilor respective. În lipsa aprobării scrise, locatorul va putea solicita chiriașului readucerea spațiului la situația anterioară, sau va putea proceda, direct, la readucerea spațiului la situația anterioară pe cheltuiala chiriașului;

l) orice afiș, reclamă, mobilier, element decorativ, etc. care urmează a fi folosit în spațiul închiriat necesită aprobarea prealabilă, în scris, a locatorului, urmărindu-se asigurarea și menținerea unui aspect îngrijit și unitar al Băii Populare;

m) să amenajeze spațiul închiriat cu mobilier din lemn, în concordanță cu restul elementelor existente. Umbrelele care vor fi folosite trebuie să excludă culorile stridente și înscrisuri. Se vor prezenta spre aprobare fișe tehnice însoțite de imagini de prezentare pentru mobilierul cu care va fi amenajată cafeneaua și terasa. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a modifica punctual, justificat, interzicerea sau acordarea permisiunii de amplasare pentru mobilier, expres individualizate, în funcție de aspectele constatate pe parcursul derulării contractului de închiriere;

n) la expirarea contractului, toate modificările, adaptările sau îmbunătățirile aduse spațiului închiriat prin încorporare și care nu pot fi ridicate fără a deteriora sau a distruge bunul suport, vor rămâne în proprietatea exclusivă a locatorului, prin accesiune imobiliară, fără plata vreunei despăgubiri, prin acordul scris al părților;

t) să nu subînchirieze sau să împrumute, în tot sau în parte, folosința spațiilor, altor persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea nulității unui astfel de act;

ț) să asigure funcționarea locației potrivit programului de funcționare al Băii Populare Sibiu;

w) să mențină tot timpul curățenia în zonele închiriate;

x) să încheie, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere, un contract cu o firmă de salubritate pentru transportul ambalajelor și gunoierului rezultat din desfășurarea activității. De asemenea, chiriașul va pune în aplicare, sub controlul locatorului, dispozițiile Legii nr. 132/2010 privind colectarea selectivă a deșeurilor la instituțiile publice; Chiriașul va comunica locatorului o copie a contractului de salubritate încheiat;

y) să utilizeze numai muzica ambientală agreată de către Serviciul Public Sport și Agrement;

z) să aibă un comportament civilizată față de clienți, vizitatori ai Băii Populare, față de angajații locatorului și față de personalul de pază;

aa) să permită accesul personalului specializat de mentenanță al Băii Populare pentru verificarea spațiului închiriat, respectiv a instalațiilor și echipamentelor, zilnic la sfârșitul programului de lucru.

bb) să respecte regulile de conduită în incinta Băii Populare Sibiu, chiriașul fiind răspunzător pentru toate actele, faptele sau omisiunile angajaților, furnizorilor, contractorilor, invitaților săi și ale oricăror persoane care acționează în numele său, ori cărora li se permite de către Chiriaș accesul în spațiu;

cc) să efectueze aprovizionarea cu marfă în așa fel încât să nu stânjenească activitatea specifică din incinta Băii Populare Sibiu, a vizitatorilor sau a angajaților.

dd) parcare a autovehiculelor aparținând chiriașului cât și a clienților se poate efectua în parcare din cadrul instituției, contra cost, în conformitate cu prevederile regulamentului de parcare al Serviciului Public Sport și Agrement.

8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. Neplata contravalorii chiriei sau a utilităților la termenul stabilit prin contract, atrage după sine penalități de 1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății sau a recuperării sumelor din garanția specială.

8.2. Nereîntregirea garanției speciale în termen de 20 zile calendaristice de la executare, dă dreptul locatorului de a rezilia unilateral, fără nicio altă formalitate, contractul de închiriere și de a pretinde chiriașului eliberarea în maximum 5 zile a locației, precum și plata de daune-interese compensatorii (incluzând, dar fără a se limita la contravaloarea chiriei aferente spațiului de la data rezilierii și până la data încheierii noului contract). Rezilierea dă dreptul locatorului de a decupla spațiul închiriat de la utilități.

8.3. Nerespectarea de către chiriaș a oricăreia dintre celelalte obligații asumate, dă dreptul locatorului să rezilieze în mod unilateral contractul de închiriere și să solicite daune-interese, după comunicarea unei notificări cu 15 zile înainte, în cazul în care obligația încălcată nu a fost remediată în acest interval de timp.

8.4. În situațiile prevăzute la art. 8.2. și 8.3., rezilierea operează de plin drept, în baza unei notificări scrise, fără a fi necesar vreun alt demers sau intervenția instanțelor de judecată, iar chiriașul nu va mai avea dreptul de a participa la licitațiile organizate ulterior privind bunurile statului sau ale autorităților administrativ teritoriale, nici în nume propriu și nici prin interpuși, pentru perioada stabilită de lege.

8.5. În cazul în care, pentru realizarea unui interes public, amplasamentul închiriat va fi afectat altor destinații (construcții noi, modernizări, amenajări edilitare), contractul poate fi denunțat unilateral de către locator, după înștiințarea prealabilă a chiriașului cu un preaviz de 15 zile.

8.6. Locatorul are dreptul de a controla respectarea obligațiilor asumate de către chiriaș fără a fi necesară vreo notificare prealabilă, cu excepția accesului în interiorul cafenelei care se va face doar în prezența unui reprezentant al chiriașului.

9. FORȚA MAJORĂ

9.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

9.2. Forța majoră/cazul fortuit exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

9.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore/cazului fortuit, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

9.4. Partea contractantă care invocă forța majoră/cazul fortuit are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

9.5. Dacă forța majoră/cazul fortuit acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Prezentul contract încetează:

- a) de drept, prin expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) înainte de termen, prin acordul scris al părților contractante - cu cel puțin 60 de zile;
- c) dacă interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- d) în situația nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului, rezilierea operând de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești;
- e) în situația în care chiriașul se află în imposibilitatea obiectivă de a exploata bunurile (renunțarea la închiriere), pe bază de notificare prealabilă cu 30 zile înainte, cu obligația de a achita chiria aferentă perioadei de preaviz, precum și a celorlalte cheltuieli (utilități etc.);
- f) în cazul neplății chiriei lunare și nereîntregirii garanției speciale, la termenele din contract;
- g) în cazul neconstituirii garanției speciale în termen de 20 zile de la semnarea contractului;
- h) în cazul în care împotriva uneia dintre părți se declanșează proceduri de dizolvare, desființare, radiere sau faliment;
- i) prin pierrea bunurilor închiriate. Dacă pierrea se produce din culpa chiriașului, acesta este obligat la plata de daune-interese;
- j) prin acordul părților, prin act adițional la prezentul contract.

În cazul neîncheierii sau rezilierii Contractului din culpa chiriașului, acesta din urmă nu va mai avea dreptul de a participa la licitațiile organizate ulterior privind bunurile statului sau ale autorităților administrativ teritoriale, nici în nume propriu și nici prin interpuși, timp de 3 ani de la data rezilierii.

10.2. Chiriașul are obligația de a proceda la evacuarea tuturor bunurilor sale din spațiul închiriat în termenul stabilit de părți, care nu poate depăși 20 zile. În caz contrar, Locatorul are dreptul de a evacua forțat spațiul conform legislației în vigoare.

11. LITIGII

11.1. Litigiile decurgând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

11.2. Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, litigiile vor urma căile legale de soluționare, părțile adresându-se instanței de judecată competente material de la sediul locatorului.

12. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Orice modificare a clauzelor se va realiza, de comun acord, prin întocmirea unui act adițional, care va constitui parte integrantă a prezentului contract.

12.2. Dacă o clauză neesențială a contractului este declarată nevalabilă, acest lucru nu va afecta caracterul valabil al celorlalte prevederi din contract, părțile urmând a face eforturi necesare pentru a păstra intenția și scopurile inițiale ale unei astfel de clauze.

12.3. Contractul va fi interpretat în conformitate cu legislația română, în vigoare la data semnării.

12.4. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

12.5. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Drept pentru care acest contract s-a încheiat azi,, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR (ADMINISTRATOR)
Serviciul Public Sport și Agreement

LOCATAR (CHIRIAȘ)
..... **S.R.L.**

Administrator,
.....