



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. _____ din _____ 2019

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Tîrgu-Mureș, cu sediul în Tîrgu-Mureș, P-ța Victoriei nr.3, tel./fax. 0265-_____, cont bancar _____, deschis la Trezoreria Municipiului Tîrgu Mureș, cod fiscal **4322823**, reprezentat prin Primar, dr. Dorin Florea, în calitate de **PROPRIETAR** (denumit în continuare proprietar) pe de o parte,

și
SC _____ **S.R.L**, cu sediul social în loc. _____, nr. _____, jud. _____, înregistrată la ORC Mureș sub nr. J_____/_____/_____, Cod Unic de Inregistrare nr. _____ cont bancar _____ deschis la Banca _____, tel. _____, reprezentată legal de _____ - **Administrator**, în calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte,

Având în vedere Procesul verbal de adjudecare nr. _____ din _____ 2019, privind închirierea prin licitație publică, a unui amplasament cu destinația - edificare construcție provizorie, tip chioșc, pentru comercializarea de presă, carte, reviste, papetărie și tichete de parcare, pe terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Tîrgu Mureș, conform locațiilor stabilite în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local nr. _____/2019.

În conformitate cu prevederile art. 287 lit. b), art. 297, alin. (1), lit. c), art. 332, art. 333 și a art.334 din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ, s-a încheiat prezentul contract de închiriere prin care părțile contractante au convenit de comun acord asupra următoarelor puncte:

CAPITOLUL I.
DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 - OBIECTUL CONTRACTULUI:

(1) Contractul are drept obiect, închirierea unui amplasament, aparținând domeniului public al Municipiului Tîrgu Mureș, situat în zona _____ a municipiului, P-ța/str. _____, **identificat la poz. nr. _____, în Anexa nr. 1, la HCL nr. _____ din _____.2019**, în suprafață de **5 mp**, pe care se va edifica o construcție provizorie, tip chioșc, proprietatea chiriașului,

(2) Obiectivul pentru care proprietarul închiriază amplasamentul menționat la Art.1, alin.(1), este de a edifica construcția provizorie, tip chioșc, pentru vânzare presă, carte, reviste, papetărie și tichete de parcare, în conformitate cu modelul aprobat prin Avizul Direcției Arhitect Șef.

(3) Destinația amplasamentului (terenului) este: edificare construcție provizorie, tip chioșc, fără fundație, pentru vânzare presă, carte, reviste, papetărie și tichete de parcare.

(4) Suprafața închiriată este de: _____ **mp**.

(5) Se interzice notarea în evidențele de Carte Funciară a chioșcului edificat pe amplasamentul închiriat.

(6) În executarea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) **Bunuri de retur** care revin, de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului, la expirarea contractului de închiriere sunt: amplasamentele(terenurile) prevăzute la Art.1, alin.(1), lit. a) - d) și investițiile de infrastructură.

b) **Bunuri proprii** care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriaşului sunt: bunurile care au aparţinut chiriaşului şi au fost folosite de către acesta pe durata închirierii, respectiv construcţia provizorie, tip chioşc.

(7) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, bunurile prevăzute la Art. 1, alin. (6), se vor repartiza corespunzător destinaţiilor menţionate la acel punct, chiriaşul fiind obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

Art. 2 - DURATA CONTRACTULUI:

(1) **Durata pentru care se închiriază amplasamentul precizat la Art.1, alin. (1) este de 5 (cinci) ani.**

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru **2(doi) ani**, prin acordul de voinţă al părţilor.

Art. 3 - CHIRIA:

(1) Pentru folosinţa bunului închiriat, chiriaşul datorează proprietarului, trimestrial, chirie;

(2) **Preţul chiriei este stabilit conform preţului adjudecat, în lei/mp/zi/amplasament.**

Preţul chiriei anuale(365 zile), pentru amplasamentul prevăzut la Art.1, alin.(1), adjudecat cu _____lei/mp/zi/amplasament, cu suprafaţă de 5mp/amplasament, este de _____**lei/an**

(3) Chiria rămâne fixă la nivelul primului an, urmând a fi indexată de drept, anual, cu indicele de inflaţie comunicat oficial, fără o înştiinţare prealabilă a chiriaşului.

(4) Chiria anuală datorată se achită în patru rate egale, scadenţa fiind ultima zi din prima luna a trimestrului, pentru trimestrul în curs. În caz de neplată a chiriei la termenul arătat mai sus se vor percepe **majorări de întârziere** conform legislaţiei în vigoare.

(5) Neplata chiriei, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv sau două trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic, duce la rezilierea contractului prin denunţare unilaterală de către proprietar şi eliberarea amplasamentului.

(6) Plata chiriei se va face la casieria Municipiului Târgu Mureş, sau prin ordin de plată în contul proprietarului, cont nr. RO___TREZ _____, deschis la Trezoreria Târgu-Mureş, Cod Fiscal 4322823.

(7) Chiria se va achita de către chiriaş pe toată durata contractului, începând cu data semnării Procesului verbal de predare-primire a amplasamentului, cu respectarea termenelor prevăzute în prezentul contract.

CAPITOLUL II.

DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 4 – DREPTURILE PĂRŢILOR:

(1) Chiriaşul are următoarele drepturi:

a) de a exploata, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere, în limitele stabilite de legislaţia în vigoare;

b) de a folosi şi de a culege roadele bunurilor ce fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului şi a obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul contract de închiriere

(2) Proprietarul are următoarele drepturi:

a) de a verifica respectarea obligaţiilor asumate de chiriaş, fără o prealabilă notificare a acestuia.

Astfel, proprietarul are dreptul să verifice modul de respectare a obligaţiilor asumate de chiriaş, a termenului de realizare a investiţiei, a modului cum este satisfăcut interesul public.

b) de a modifica în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, sau ca urmare a realocării terenului ocupat de construcţia provizorie, tip chioşc, unor lucrări / folosinţe publice.

În această situație construcția provizorie, tip chioșc, se va ridica de către proprietar, de pe domeniul public, la somația prealabilă a Municipiului Târgu Mureș, urmând a fi amplasat temporar pe un alt amplasament stabilit de către proprietar și se încheie un act adițional pentru reamplasare. În cazul în care situația permite, construcția provizorie, tip chioșc va reveni pe vechiul amplasament.

Somația se comunică chiriașului cu cel puțin **15(cinsprezece)** zile înainte de data limită a ridicării construcției provizorii, tip chioșc.

c) de a rezilia unilateral contractul, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, cu consecințele ce decurg, cu preaviz de 15 zile.

Art. 5 - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

(1) Obligațiile chiriașul:

- a) să folosească terenul închiriat conform destinației stabilite prin contract – amplasament edificare construcție provizorie, tip chioșc, pentru comercializarea de presă, carte, reviste, papetărie și tichete de parcare.
- b) **să depună documentația tehnică, în vederea obținerii Avizul Direcției Arhitect Șef din cadrul Municipiului Târgu Mureș pentru amplasarea construcției provizorii, tip chioșc, în termen de maxim 30 zile de la semnarea prezentului contract.**
- c) **să solicite proprietarului, în momentul edificării construcției provizorii, tip chioșc, Procesul verbal de finalizare a investiției.**
- d) **să realizeze investiția în termen de maxim 90(nouăzeci) zile de la data semnării prezentului Contract.**
- e) să respecte limitele amplasamentului transmis în folosință.
- f) să solicite și să obțină Avizul/Autorizația de funcționare.
- g) să întrețină și să modernizeze construcția provizorie, tip chioșc la termenele și în condițiile stabilite de proprietar.
- h) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a construcției provizorii, tip chioșc, edificată pe amplasamentul închiriat. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 90 zile ducând la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar și la eliberarea amplasamentului pe cale administrativă.
- i) să exploateze în mod direct, să nu subînchirieze, să nu constituie garanții reale asupra amplasamentului care face obiectul închirierii.
- j) să nu înstrăineze, închirieze, ipotecheze, sau să greveze de sarcini construcția provizorie, tip chioșc, edificată pe terenul închiriat.
- k) să aplice pe chioșc o plăcuță de identificare care să cuprindă date privind denumirea societății titulare și numărul contractului de închiriere.
- l) să asigure amenajarea și întreținerea zonei verzi și a trotuarului din vecinătatea chioșcului, delimitată prin planul de situație anexă la contract și salubritatea zonei.
- m) să obțină toate avizele/acordurile necesare edificării construcției provizorii, tip chioșc și desfășurării activității, pe cheltuială proprie.
- n) **să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract.**
- o) **să constituie garanția contractuală în termenul prevăzut în contract.**
- p) să notifice în scris proprietarul, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului sau a reprezentantului legal.
- q) **să elibereze amplasamentul în termenul stabilit de proprietar, dacă interesele publice cer acest lucru.**
- r) la încetarea contractului din orice cauză să predea amplasamentul (terenul) proprietarului, liber de sarcini.
- s) să nu execute alte lucrări care să ducă la modificarea amplasamentului, sau la modificarea construcției provizorii, tip chioșc.

- t) să nu expună în fața și în lateralele construcției provizorii, tip chioșc, standuri sau rafturi pentru expunerea ziarelor, cărților, revistelor sau produselor de papetărie, afișarea produselor se face doar în interiorul construcțiilor provizorii.
- u) să își asume în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii.
- v) să achite taxele și impozitul datorate pentru teren și construcție conform legislației în vigoare.

(2) Obligațiile proprietarului:

- a) să predea amplasamentul (terenul), liber de sarcini, în baza unui Proces verbal de predare – primire, în maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună plată.
- b) să confere chiriașului dreptul de folosință asupra amplasamentului (terenului).
- c) să preia amplasamentul (terenul), la încetarea contractului, în baza unui Proces verbal de predare – primire.

La obligațiile prevăzute la Art. 5, pct. (1) și (2) se adaugă orice alte obligații prevăzute de prezentul Contract și de lege – după caz – cu aplicabilitate în domeniul regimului închirierilor.

Art. 6 - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

(1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorari de intarziere;
- b) daune interese.

(2) Majorarile de intarziere se datorează pentru neplata la termenele scadente a chiriei, sau indexării.
Majorarile de intarziere se determină conform creantelor bugetare.

Majorarile de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără o prealabilă notificare.

(3) **Daunele – interese reprezintă:**

- a) paguba efectivă;
- b) câștigul nerealizat;

Constituie pagubă efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizate cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei sau indexării neachitate la termen, actualizate cu rata inflației.

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei pentru perioada incidentă;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la acel quantum al echivalentului chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora proprietarului taxe, în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local incidente, pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a amplasamentului.

Daunele – interese se datorează la solicitarea părții interesate.

(4) **Constituie cauze exoneratoare de răspundere**, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii, următoarele :

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate.

(5) **Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:**

- a) lipsa capacității de plată;
- b) falimentul.

Art. 7 - MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților, excepție făcând actualizarea anuală a chiriei cu rata inflației.

(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de Art. 6, alin. (4), la cererea expresă a părții care constată cauza care împiedică execuția contractului, formulată în condițiile legii.

- (3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.
- (4) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:
- la expirarea duratei acestuia dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
 - prin acordul părților;
 - în cazul în care interesul național sau local o impune, cu preaviz de 15(cincisprezece) de zile;
 - prin denunțarea unilaterală a contractului;
 - alte situații expres prevăzute de lege;
- (5) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.
- (6) Contractul se reziliază de plin drept, **prin denunțare unilaterală de către proprietar**, prin simpla notificare a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:
- nu a realizat în termen de maxim 90(nouăzeci) zile de la data semnării prezentului contract, investiția privind edificarea construcției provizorii, tip chioșc.**
 - a schimbat destinația bunului închiriat;
 - a subînchiriat sau a cedat folosința amplasamentului unor terți;
 - a înstrăinat, închiriat, ipotecat, sau a grevat de sarcini construcția provizorie, tip chioșc, edificată pe terenul închiriat;
 - a folosit construcția provizorie, tip chioșc, edificată pe amplasamentul închiriat, împreună cu terți, prin asociere, participațiune sau alta formă;
 - nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2(două) trimestre consecutiv sau 2(două) trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic ;
 - nu a constituit garanția contractuală prevăzută la Atr. 10, alin(1), în prezentul contract;**
 - nu a întreținut chioscul și nu a efectuat reparațiile curente conform cerințelor proprietarului;
 - în situația în care prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment se înstrăinează chioșcul;
 - în situația în care interesul național sau local impun realocarea terenului ocupat de chioșc unor lucrări/ folosințe publice și procedura de identificare a altor amplasamente pentru mutarea chioșcului nu duce la încheierea unui act adițional.
 - nu a îndeplinit oricare alte obligații prevăzute la Art.5, alin.(1), exceptând lit. f), k), l), p), r), t) și v).
 - alte situații stipulate în prezentul contract, sau care fac imposibilă executarea prezentului contract.
- (7) Contractul se reziliază, prin **denunțarea unilaterală de către chiriaș** cu prealabila notificare a proprietarului, făcută cu 30 (treizeci) zile înainte de reziliere, în situația în care chiriașul renunță la contract și predă terenul liber de sarcini.
- (8) În alte situații decât cele prevăzute în prezentul contract, denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.
- (9) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, chiriașul va preda terenul proprietarului, liber de orice sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire. Încetarea contractului va produce efect cu data predării terenului.
- În situația în care chiriașul nu eliberează amplasamentul, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului și la eliberarea pe cale administrativă a terenului cu încheierea procesului verbal de preluare a amplasamentului în lipsa chiriașului.

Art. 8 - DIFERENDE, LITIGII:

- În cazul neachitării la termen a obligațiilor contractuale, se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit.
- Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.
- În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorească prevăzută de alin. (2), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.
- Litigiile dintre părți, altele decât cele prevăzute la Art. 7, alin. (6) se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

CAPITOLUL III INVESTIȚII

Art. 9 – Execuția și recepția lucrărilor de investiții:

(1) Investiția în înțelesul prezentului contract are următorul conținut:

Amplasare construcție provizorie, tip chiosc, pentru vânzare presă, carte, reviste, papetărie și tichete de parcare, pe amplasamentul închiriat.

(2) Realizarea investiției se face pe cheltuiala chiriașului, în conformitate cu prevederile Avizului de amplasare emis de către Direcția Arhitect Șef din cadrul Municipiului Târgu Mureș.

(3) Termenul de solicitare al Avizului de amplasare este de cel mult 30 zile de la data semnării prezentului contract.

(4) **Termenul de realizare a investiției, este de maxim 90(nouăzeci) zile de la data semnării prezentului contract.**

În situații excepționale, termenul de realizare al investiției se poate prelunghi cu acordul proprietarului, dar nu mai mult de 30(treizeci) zile.

(5) Lucrările de investiție se consideră realizate dacă s-a efectuat Procesul verbal de edificare a construcției provizorii, tip chiosc.

CAPITOLUL III GARANȚII

Art. 10 CONSTITUIREA ȘI UTILIZAREA GARANȚIEI:

(1) **Garanția contractuală**, se constituie în cuantumul a 2(două) chirii pentru primul an (365 zile) de activitate și reprezintă suma de _____ lei.

(2) **Garanția contractuală** se constituie în termen de maxim 30(treizeci) zile de la data semnării prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului. Dovada pentru constituirea garanției este chitanța sau ordinul de plată, prezentat proprietarului în termenul stabilit de achitare a garanției.

(3) În cazul neconstituirii garanției în termenul și condițiile stabilite, proprietarul reziliază unilateral contractul de închiriere.

(4) Utilizarea garanției de către proprietar se va face în următoarele situații:

- a) Neplata la scadență a chiriei pe o perioadă de cel mult 2(două) trimestre consecutive sau 2(două) trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic;
- b) Neplata penalităților / majorărilor calculate pentru întârzierea plăților la chirie;
- c) Rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere;
- d) Alte situații în care chiriașul are calitatea de restanțier față de Municipiul Târgu Mureș;

(5) Restituirea garanției se face în următoarea situație:

- a) Contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute la Art. 7, alin.(4) lit.a), b), c) din contract și nu există debite restante sau stricăciuni produse bunului închiriat.

Art. 11 - DISPOZIȚII FINALE:

(1) Plata chiriei nu exonerează chiriașul de obligația achitării utilităților, taxelor și impozitelor prevăzute de actele normative în vigoare.

(2) Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

(3) Constituie anexă la contract:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Planul de situație cu amplasamentul închiriat;
- c) Procesul – verbal de predare primire a amplasamentului;
- d) Procesul verbal de finalizare a investiției.

(4) Termenele prevăzute de prezentul Contract se calculează pe zile calendaristice, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește, cu excepțiile expres prevăzute de

prezentul Contract.

(5) Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, a câte 7 pagini.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

(semnătură autorizată și dată)

_____ zi _____ lună _____ an