

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. \_\_\_\_\_ din data de .....

## 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**SERVICIUL PUBLIC BAIA POPULARĂ SIBIU**, cu sediul în Sibiu, str. Andrei Șaguna, nr. 2, cod postal 550009, telefon/fax 0269 214445, e-mail: baia.populara@sibiu.ro, cod fiscal RO14818230, cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Sibiu, reprezentat prin director – **IOANA DĂNCĂNEȚ**, 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. 294 / 28.07.2022,

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 a următoarelor spații amplasate la subsolul incintei Serviciului Public Baia Populară Sibiu, 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 ambalate;

Este interzisă comercializarea produselor neambalate, a produselor cu un conținut de alcool mai mare de 22%, a produselor din tutun, precum și comercializarea produselor care necesită preparare (gătire).

Autoritatea contractantă 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, 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, pentru prevenirea declanșării unor episoade de toxinfecții alimentare, servirea hranei, se va realiza cu respectarea, cu strictețe, a acestor dispoziții legale.

## 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 amplasamentului de către administratorul amplasamentului. 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, este:

Cafenea - în cuantum de \_\_\_\_\_ lei / lună;  
Terasă exterioară \_\_\_\_\_ lei / lună;

respectiv o valoare totală 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, beneficiar: Municipiul Sibiu, cod fiscal 4270740, în contul RO85TREZ57621A300530XXXX, dovada plății se va transmite prin intermediul e-mail-ului [baia.populara@sibiu.ro](mailto:baia.populara@sibiu.ro) după achitare sau fizic la adresa instituției.

4.4. Cuantumul chiriei lunare, calculat în condițiile descrise la art. 4.1. și 4.2. și 4.3 nu va putea suferi modificări pe parcursul derulării contractului, decât în cazul unor modificări legislative care sunt de natură să influențeze, în mod direct, valoarea plăților.

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 acesta 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. De asemenea, ofertantul câștigător are obligația asigurării serviciilor de salubritate, aceasta căzând în sarcina sa. Igiena spațiilor închiriate urmând a fi asigurate de către chiriaș.

#### **5. MODALITATEA DE PLATĂ**

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

5.2. Plata chiriei se va efectua anticipat, până cel târziu în data de **20 a lunii** pentru luna în curs, beneficiar: Municipiul Sibiu, cod fiscal 4270740, în contul RO85TREZ57621A300530XXXX, dovada plății se va transmite prin intermediul e-mail-ului [baia.populara@sibiu.ro](mailto:baia.populara@sibiu.ro) după achitare sau fizic la adresa instituției.

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**, în numerar sau 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 2 (două) 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 chiriaşului, care nu s-au achitat în termen de 10 zile socotite de la termenul limită stabilit printr-o notificare scrisă.

6.4. Garanţia specială poate fi executată pentru orice sumă datorată locatorului de către chiriaş, urmând a fi stinse, în ordinea vechimii, atât obligaţiile principale cât şi accesoriile acestora.

6.5. În cazul intervenirii unui caz de executare a garanţiei speciale, chiriaşul are obligaţia de a reîntregi cuantumul garanţiei în termen de 20 zile calendaristice de la diminuare.

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

6.7. Se acceptă constituirea garanţiei speciale prin poliţă de asigurare, scrisoare de garanţie specială bancară sau alte modalităţi derivate.

## **7. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

### **7.1. Drepturile şi obligaţiile LOCATORULUI:**

a) să predea chiriaşului amplasamentul care face obiectul contractului de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanţiei, pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de părţi şi înregistrat la locator, anexă la prezentul contract.

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

c) să controleze executarea obligaţiilor chiriaşului şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către chiriaş, starea integrităţii amplasamentului şi destinaţia în care este folosit;

d) să asigure chiriaşului folosinţa netulburată a amplasamentului închiriat pe toată durata contractului;

e) să procedeze, împreună cu chiriaşul, la citirea contoarelor de utilităţi şi la întocmirea procesului-verbal de citire, până în data de 5 a lunii în curs;

f) să asigure accesul gratuit pentru reprezentanţii chiriaşului în incinta complexului de agrement.

### **7.2. Drepturile şi obligaţiile CHIRIAŞULUI:**

a) să preia spaţiul şi să demareze activitatea în locaţie, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanţiei pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de părţi.

b) să desfăşoare activitatea strict în limitele spaţiului închiriat, fără a-şi extinde activitatea (ex. acoperiş, echipamente, posturi de lucru, pubele de gunoi, hol, etc.) sau în alte spaţii care nu fac obiectul închirierii şi fără a deranja traficul pietonal;

c) să se racordeze la reţelele de utilităţi ale Serviciului Public Baia Populară Sibiu, cu contorizare separată.

d) să achite contravaloarea chiriei şi a utilităţilor la termenul şi în condiţiile stabilite prin prezentul contract. La plata prin virament, chiriaşul are obligaţia de a respecta prevederile art. 1.497 din Codul Civil : „Dacă plata se face prin virament bancar, data plăţii este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plăţii”;

e) să desfăşoare exclusiv activităţile stabilite conform cap. 2 din prezentul Contract;

f) să comunice locatorului, orice schimbare intervenită în organizarea activităţii sale (mutarea sediului social, modificarea structurii asociaţilor, apariţia unei situaţii de pierdere sau de limitare a capacităţii contractuale - insolvenţă, dizolvare, radiere, lichidare etc.);

g) să obţină, pe spezele sale, toate avizele şi autorizaţiile necesare funcţionării în legalitate, inclusiv autorizaţiile S.S.M., S.U. şi de Mediu. Să respecte cu stricteţe normele legale în vigoare. În acest sens este interzisă suprasolicitarea instalaţiei electrice prin mărirea numărului de consumatori, în cazul conectării la reţeaua proprie a locatorului;

h) să nu aducă sau să nu permită să fie aduse în spaţiu nici un fel de substanţe periculoase sau orice alt fel de materiale interzise de legislaţia relevantă;

i) să păstreze, în cursul exploatării, caracteristicile estetice ale spaţiilor şi să suporte, pe cheltuiala sa, toate reparaţiile necesare bunei funcţionări în cazul deteriorării;

j) să efectueze, la preluare, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare pentru desfăşurarea corespunzătoare a activităţii în spaţiul închiriat (igienizare, estetizare, mobilare etc.), iar la expirarea perioadei de închiriere este obligat să elibereze locaţia (evacuare produse nevalorificate, deşeuri, ambalaje, reclame, etc.) şi să predea amplasamentul igienizat;

k) să nu construiască, să nu aducă modificări, adaptări sau îmbunătăţiri spaţiului fără aprobarea prealabilă, în scris, a locatorului şi va fi răspunzător pentru obţinerea aprobărilor necesare pentru executarea modificărilor respective. În lipsa aprobării scrise, locatorul va putea solicita chiriaşului readucerea spaţiului la situaţia anterioară, sau va putea proceda, direct, la readucerea spaţiului la situaţia anterioară pe cheltuiala chiriaşului;

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 acesiune imobiliară, fără plata vreunei despăgubiri, prin acordul scris al părților;

t) să nu subînchirieze sau să împrumute, în tot sau în parte, folosința amplasamentelor, 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 gunoiului 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 Baia Populară Sibiu;

z) 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 gunoiului rezultat din desfășurarea activității. De asemenea, chiriașul va pune în aplicare, dispozițiile Legii nr. 132/2010 privind colectarea selectivă a deșeurilor la instituțiile publice. Chiriașul va comunica locatorului o copie a contractului de salubritate încheiat;

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

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 căroră 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. De asemenea, se poate efectua zilnic, însă adaptat la programul cu publicul al Băii Populare Sibiu, ora limită fiind 07<sup>00</sup>.

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

## **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 barului 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 deplin 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.

*Pagina nr..... din ..... face parte integrantă din contractul nr. .... /.....*

**LOCATOR (ADMINISTRATOR)**  
**Serviciul Public Baia Populară Sibiu**

**LOCATAR (CHIRIAȘ)**  
**..... S.R.L.**

Administrator,

.....