

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____/200__

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, cu sediul în B-dul C.D. Loga nr.1, telefon: 0256/408453, fax: 0256/408477, cod fiscal: R14756536, reprezentata prin Primar – Dr. Ing. Gheorghe Ciuhandu si Director Direcția Economica – Ec. Smaranda Haracicu, în calitate de locatar,
S.C. _____

_____ cu sediul în _____ str. _____ nr. _____
înregistrată _____ la _____ Registrul _____ Comerțului _____ sub
nr. _____ din _____

Cod Unic de Inregistrare nr. _____ reprezentată prin
_____, în calitate de locatar, a intervenit următorul contract de
închiriere :

Prezentul contract de inchiriere, se incheie în baza procesului verbal de licitație, înregistrat cu
nr _____ din data de _____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectivul “Ștrand termal cu construcții” din Timisoara, str. Vasile Parvan nr. 9 constand din garderoba, sala acclimatizare, bazin termal, terasa mozaic, sopron, copertina intrare, teren de sport, magazie, groapa nisip, bazin inot, teren amenajat pt. plaja, trotuare si alei betonate, se inchiriaza, cu destinatia de Baza sportiva si de agrement: : strand si activitati de agrement, volei, fotbal, bufet de incinta, bar, restaurant.

Obiectivul este înscris în Cartea Funciara nr. 19375 Timișoara, nr.top. 9507/2/1, în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă directă a Primăriei municipiului Timișoara, care este și proprietară asupra construcțiilor.

În Cartea Funciara apare ca întindere suprafața de 14.523 m.p., suprafața ce conține atât zona verde exterioară obiectivului cât și parcare laterală. Suprafața îngrădită a obiectivului „ Ștrand termal cu construcții „ este de 12.707 m.p..

În teren, în plus față de obiectivele existente, amenajate și modernizate prin Autorizația de Construire nr. 3033/25.11.2005 s-a realizat un etaj peste casa portar pentru care există proces pe rol pentru demolare și care nu face obiectul închirierii până la finalizarea litigiului.

În cazul în care nu se va dispune demolarea de către instanța de judecată, acest etaj va fi închiriat adjudecatarului licitației prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, act adițional ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Timisoara.

În prezent situația folosinței construcțiilor existente este următoarea :

1. Restaurant, cofetarie
2. Magazii și debarale
3. Grupuri sanitare, vestiare, sala fitness.
4. Bloc alimentar
5. Coridoare și holuri
6. Birouri
7. Centrala termică
8. Chioscuri
9. Terasă
10. Bazine
11. Plajă și zone verzi

Art.2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces-verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____

IV. PREȚUL

Art.4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este de _____ în conformitate cu procesul verbal de licitație nr. ____ din data de _____, ce face parte integrantă din prezentul contract.

Pe durata derulării contractului, chiria va fi actualizată anual(modificată), cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

V. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al locatorului Municipiul Timisoara RO08TREZ62121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara.

Contul de virament al chiriașului _____ deschis la Banca _____.

Art.6. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata, se penalizează cu 0,5% pe zi întârziere din suma datorată. După perioada de 60 zile contractul este reziliat de drept.

În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.7. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, la standardele și condițiile de funcționare normale.

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.8. a) Să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

c) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

d) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini, fără nici o pretenție de natură financiară sau materială cu privire la îmbunătățirile și modernizarile efectuate.

e) În cazul în care se vor executa lucrări de construcții, chiriașul va respecta prevederile Legii nr.50/1991, legislația în materia construcțiilor în vigoare și va solicita Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire în conformitate cu reglementările urbanistice impuse prin HCL nr.27/26.01.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Malurile Canalului Bega Timisoara.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art.10. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.11. 1) Prezentul contract inceteaza la data expirarii.

2) Tacita relocatiune nu este permisa.

3) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:

a. Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

b. În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;

c. În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;

d. În cazul nerespectării dispoziției art.2 lit (e) din prezentul contract.

4) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului:

a. În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;

b. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau a Planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinația anumitor spații;

c. Pentru neplata chiriei pe durata de 60 de zile;

d. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a anumitor spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

e. Dacă acesta nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni.

5) Locatiunea inceteaza de drept , odata cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spatiului.

6) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, chiriașul nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

7) Pentru spațiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 12. Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "**Uzul**" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.

Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 13.

- b. "**Neuzul**" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.13. Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia, de cel mult 30 zile într-un an calendaristic.

b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult 90 zile într-un an calendaristic.

c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

Art.14. Neuzul de către chiriaș a spațiului dă dreptul locatorului la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

Art.15. Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

Art.16. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu cuantumul chiriei lunare, până la data predării efective.

Art.17. În situația în care Primăria Municipiului Timișoara hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul.

Art.18. Chiriașul se obligă ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să prezinte releveul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schița prezentată și releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

Costul aferent întocmirii releveului NU va fi scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

X. LITIGII

Art.19. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

Prezentul contract se încheie azi _____ în 3 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR

LOCATAR