

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

HOTĂRÂREA NR. 153/2017
cu privire la închirierea, prin licitație publică cu strigare, a punctului de
alimentație publică situat în imobilul proprietate publică a Orașului
Covasna, strada Brazilor F.N. reprezentând „Refugiu Montan”

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința extraordinară din data de **13 noiembrie 2017**, ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (14).

Analizând expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate: juridică, de administrare a domeniului public și privat, pentru turism și pentru sport, precum și avizul de legalitate al secretarului Orașului Covasna,

Constatându-se că se impune adoptarea proiectului de hotărâre **în regim de urgență** având în vedere că data preconizată a începerii sezonului de schi este 1 decembrie 2017, că este nevoie de o perioadă de timp pentru organizarea licitației și că în perioada celor 10 zile prevăzute în anunțul nr. 6481/01.11.2017 pentru transparență nu s-au înregistrat propuneri, sugestii, opinii,

În conformitate cu prevederile:

- art. 3 alin. (4) și anexa, punctul III/3 din **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- art. 123 alin. (2) din **Legea 215/2001** – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 19 alin. (1), art. 20 și art. 21 lit. „a” din **Legea 195/2006**, legea cadru a descentralizării, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 7 alin. (4) și (13) din **Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică – republicată,

În baza art. 36 alin. (2) lit. „c” și „d”, alin. (5) lit. „a” și alin. (6) lit. „a” pct. 6, art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. „b” din **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cu votul “pentru” a 14 consilieri, “împotriva” a - consilieri și “abțineri” a - consilieri,

Hotărâște:

Art. 1 – (1) Se constată apartenența, prin efectul legii, la domeniul public al orașului a imobilului construcție Refugiul montan edificat pe parcela cu nr. cadastral 25994 – din CF 25994 Covasna

(2) Introducerea unei noi poziții, pentru Refugiul montan în anexa “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Covasna Secțiunea I Bunuri imobile”, aprobată prin **HCL 19/2002** cu privire la aprobarea listei finale a bunurilor care aparțin domeniului public al orașului, cu modificările și completările ulterioare se va aproba într-o ședință ulterioară, odată cu introducerea și a altor poziții (pentru fiecare stradă în parte, pentru construcții noi etc.).

Art. 2 – (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, cu strigare, a spațiului de alimentație publică situat la parterul Refugiului montan construit la baza Pârției de Schi “Lőrincz Zsigmond”, situat în strada Brazilor F.N., înscris în CF 25994 Covasna, nr. cadastral 25994 – spațiu proprietate publică a Orașului Covasna.

(2) Spațiul comercial are o suprafață construită de 87,30 mp, cu terenul aferent, în suprafață de 138,30 mp (inclusiv terasa de 51 mp)

(3) Spațiul comercial are în componență următoarele spații:

- loc pentru luat masa – 69,60 mp.
- antreu – 3,10 mp.
- grup sanitar femei – 3,30 mp.
- grup sanitar bărbați – 5,00 mp.
- centrală termică – 6,3 mp.

(4) Prețul de pornire al licitației este de 605 lei/lună, cu pasul de licitație 10% din prețul de pornire.

(5) Durata închirierii este cuprinsă între 01.12.2017-01.04.2018.

(6) Data organizării licitației publice va fi în data de 28.11.2017, ora 10.00

Art. 3. – Se aprobă studiul de oportunitate, caietul de sarcini și contractul de închiriere conform **anexelor 1-3** la prezenta

Art. 4 – Se numește **comisia de licitație** în următoarea componență:

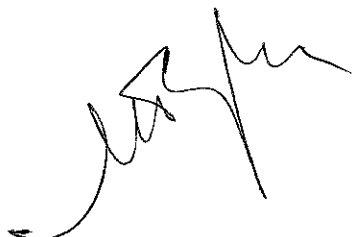
- Jeszenovics Róbert Károly - Președinte
- Szabó Zoltán - Membru
- Rákosi Áron - Membru
- Ráduly-Faragó Gyula - Membru
- Varga Monica - Membru

Comisia de contestații:

- Vasilica Enea – Președinte
- Deák Barna - Membru
- Csorba Zoltán - Membru
- Antal Levente - Membru
- Tankó Andrea - Membru

Art. 5 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul orașului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOZLOVANU HORIA - MIHAI**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
VASILICA ENEA**



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inchirierea prin licitatie publica cu strigare a punctului de
alimentatie publica situat in imobilul proprietate publica a orasului
Covasna, str. Brazilor F.N, reprezentand refugiu Partie de schi
“Lörincz Zsigmond”

Avand in vedere Expunerea de motive nr. ~~6477~~ /01.11. 2017 privind inchirierea prin licitatie publica cu strigare a punctului de alimentatie publica situat la parterul imobilului proprietate publica a orasului Covasna, str. Brazilor F.N., reprezentand Refugiu partie de schi, construit la baza Partiei de schi “Lörincz Zsigmond”, a orasului Covasna, CF vechi nr.8771, nr. cad.25994, Autorizatie de Construire nr. 62/13.11.2014, in suprafata totala construita de 160 mp.,

-Art. 3 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare care reglementeaza dreptul de proprietate publica al unitatilor administrativ - teritoriale;

In conformitate cu prevederile art. 36, alin. (1) si alin.(2) litera c), alin. (5), litera b) si art.123, alin. (1) si alin.(2) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, citam:

„ ART. 36.

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(5) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

ART. 123.

(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie

date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

Intrucat imobilul situat in str. Brazilor FN, oras Covasna, propus spre inchiriere se afla in domeniul public al orasului Covasna, nu produce niciun venit la bugetul local si inchirierea acestuia contribuie la imbunatatirea serviciilor oferite practicantilor sporturilor de iarna, motiveaza atribuirea unui contract de inchiriere asupra punctului de alimentatie publica de la baza partiei de ski, impreuna cu anexele aferente.

Din acest motiv, propunem spre inchiriere prin licitatie publica cu strigare a punctului de alimentatie publica, impreuna cu anexele aferente, situat la parterul imobilului Refugiu Partie de Ski, in urma licitatiei publice organizate cu respectarea dispozitiilor legale in domeniu;

Prin urmare, fata de cele prezentate mai sus, Compartimentul Administrarea domeniului public si privat, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orasului Covasna, considera ca este oportuna inchirierea prin licitatie publica cu strigare a spatiului reprezentand punct de alimentatie publica, impreuna cu anexele aferente existente in imobilul proprietate publica a orasul Covasna, str. Brazilor F.N., reprezentand Refugiu partie de schi “Lörincz Zsigmond”, construit la baza Partiei de schi a orasului Covasna, constand din:

- loc pentru luat masa-supr. 69,60 mp.
- antreu-3,10 mp.
- grup sanitar femei 1-supr.3,30 mp.
- grup sanitar barbati 1-supr. 5,00 mp.
- centrala termica 6.3 mp
- terasa 51 mp
- teren de sub constructie aferent partii de cladire care face obiectul inchirierii 87,30 mp

Comp. adm. dom. public si privat
Varga Monica



Anexa nr. 2
La HCL nr. 153/2017

CAIET DE SARCINI

pentru inchirierea prin licitatie publica cu strigare a punctului de alimentatie publica, cu anexele aferente, situat in imobilul proprietate publica a orasului Covasna, str. Brazilor F.N, reprezentand parte din parterul cladirii Refugiu Partie de schi "Lörincz Zsigmond"

prin

LICITATIE PUBLICA CU STRIGARE

2017

CUPRINS:

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI);
2. DESCRIEREA SPATIULUI COMERCIAL CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII;
3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMARITE DE PROPRIETAR;
4. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE AL SPATIULUI COMERCIAL INCHIRIAT;
5. CRITERIUL DE SELECTIE UTILIZAT;
6. CERINTE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANTILOR;
7. CONDITII DE PARTICIPARE;
- 8.DURATA INCHIRIERII;
- 9.PRETUL MINIM DE PORNIRE AL LICITATIEI PUBLICE CU STRIGARE;
- 10.CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI;

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI) ;

Organizatorul licitatiei :

Orasul Covasna, cod fiscal 4404613 avand contul deschis la Trezoreria Municipiului Targu Secuiesc, cu sediul administrativ in orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001

Data organizarii licitatiei :

Licitatia se va organiza in sala de sedinte a primariei orasului Covasna, str. Piliske nr. 1, in data de 28 noiembrie 2017, ora 10,00.

2. DESCRIEREA SPATIULUI COMERCIAL CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Prezentul caiet de sarcini initiaza procedura de inchiriere prin licitatie publica cu strigare a punctului de alimentare publica situat in imobilul proprietate publica a orasului Covasna, str. Brazilor F.N, parte din parterul cladirii reprezentand refugiul Partiei de schi "Lörincz Zsigmond", conform planului de situatie prezentat in Anexa nr. 1

Suprafata spatiilor care fac obiectul inchirierii este de 87,3 mp cladire si 138,30 mp. teren (reprezentand terasa+suprafata aferenta de sub constructie).

Suprafata si destinatia spatiului comercial care face obiectul inchirierii sunt prezentate in tabelul de mai jos;

Nr. crt.	Denumire incapere	Suprafata incapere	Valoare cladirii pe mp * suprafata utila	Valoare chirie pe luna/incapere, calculata cu amortizare pe 25 ani
1	Loc pentru luat masa P03	69,60 mp	140.867 lei	469,55 lei

2	Antreu P06	3,10 mp	6.274 lei	20,91 lei
3	Grup sanitar femei 1 P08	3,30 mp.	6.679 lei	22,26 lei
4	Grup sanitar barbati 1 P09	5,00 mp.	10.120 lei	33,73 lei
5	Centrala termica P07	6,3 MP	12.751 lei	42,50 lei
6	Terasa (teren)	51 mp	1756 lei	5,85 lei
7	Suprafata construita aferea de sub imobil	87,3 mp	2996 lei	10,02 lei
	Suprafata totala construita	87,3 mp	176691 lei	589 lei/luna
	Suprafata totala terasa+supr. de sub constructie(reprezentand teren)	51mp+87,3 mp=138,30 mp.	4752 lei	16 lei/luna
	TOTAL			605 LEI/LUNA

3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMARITE DE PROPRIETAR

Obiectivele de ordin economic urmarite de proprietar constau in atragerea de noi venituri la bugetul local.

4. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE AL SPATIULUI COMERCIAL SI A ANEXELOR INCHIRIATE :

Conditile si regimul de exploatare al spatiului comercial existent in imobilul proprietate publica a orasului Covasna, situat in str. Brazilor FN, oras Covasna, vor fi stipulate in contractul de inchiriere.

Toate avizele si autorizatiile necesare desfasurarii activitatilor de comercializare de produse alimentare si nealimentare, cad in sarcina chirasului;

Chiriasul este obligat sa respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de aparare impotriva incendiilor si pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispozitiilor generale de aparare impotriva incendiilor la amenajari temporare in spatii inchise sau in aer liber;

Dispozitiile referitoare la protectia mediului, cad in sarcina locatarilor.

5. CRITERIUL DE SELECTIE UTILIZAT

Criteriul de selectie utilizat este oferta maxima.

6. CERINTE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANTILOR

Documentele necesare participării la licitația publica cu strigare sunt:

A. Pentru persoane juridice:

(1) copie dupa Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului- valabil in original, inclusiv copii de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Inregistrare Fiscală;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe si Impozite Locale din cadrul Primariei orasului Covasna și Direcția Generală a Finanțelor Publice (ANAF), ambele in original;

(3) declarație notariala a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini(documentatiei de atribuire), respectiv chitanta sau ordinul de plata care atesta achitarea lor, in copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanta sau ordinul de plata care atesta achitarea contravaloarii garanției de participare, in copie ;

(6) procură legalizată la Notarul public pentru persoane imputernicite sa participe la licitație

(7) cerere tip de participare la licitatie completata in clar, semnata si stampilata de ofertant.

B. Pentru persoane fizice autorizate:

(1) copie de pe actul de identitate;

(2) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

(3) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei orașului Covasna și Direcția Generală a Finanțelor Publice (ANAF), ambele în original ;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare, în copie ;

(6) procură legalizată la Notarul public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar, în copie ;

(7) declarație notarială din care să rezulte că persoana fizică autorizată nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(8) cerere tip de participare la licitație completată în clar, semnată și stampilată de ofertant.

Persoanele juridice sau fizice autorizate care nu îndeplinesc cerințele impuse, nu pot participa la licitație.

Anunțul de licitație se va publica în 2 cotidiene de circulație locală cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de începerea licitației, la avizierul Primăriei și se va publica pe site-ul instituției www.primariacovasna.ro

Contractul de închiriere se va încheia și semna în termen de 48 de ore de la data adjudecării licitației.

Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și la disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.

Garanția de participare la licitație, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost câștigătoare, se returnează în baza unei cereri formulate de participant, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii la secretariatul primăriei orașului Covasna.

Procesul verbal, împreună cu documentele care au stat la baza organizării procedurii de atribuire/licitație, se arhivează la primăria orașului Covasna.

7. CONDITII DE PARTICIPARE

Garanția de participare este obligatorie și se poate constitui prin scrisoare de garanție bancară, prin ordin de plată în contul proprietarului nr. RO73TREZ25821300205XXXXX, deschis la Trezoreria Targu Secuiesc, sau prin suma de bani depusa la casieria primariei orasului Covasna.

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta 10% din pretul minim de incepere a licitatiei si este in quantum de 61 lei.

La data incheierii contractului, chiriasul trebuie sa depuna o garantie egala cu patru chirii lunare. Garantia se constituie de catre chirias in scopul protejarii titularului dreptului de proprietate fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia si se va restitui chiriasului la expirarea perioadei contractuale, in situatia in care nu fi folosita, dupa caz, pentru acoperirea prejudiciilor cauzate imobilului de catre chirias.

8.DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii este de 4 luni, începând cu data de 1 decembrie 2017, pana la data de 1 aprilie 2018, cu posibilitatea de prelungire prin acte aditionale.

Contravaloarea utilitatilor, reprezentand consumul lunar de energie electrica, apa-canal, salubritate, etc, fac obiectul unor contracte separate incheiate intre locatar si furnizorii serviciilor/utilitatilor. Chiriasul e obligat sa incheie separat cu furnizorii de utilitati publice din zona, contracte de furnizare individuale.

Toate avizele si autorizatiile necesare functionarii, cad in grija chiriasului si se vor obtine prin grija si cheltuiala acestuia.

9.PRETUL MINIM DE INCEPERE A LICITATIEI PUBLICE CU STRIGARE

Pretul minim de incepere a licitatiei publice cu strigare il reprezinta tariful de baza stabilit prin Hotararea Consiliului Local si este in quantum de 605,00 lei/luna, pentru suprafata totala a spatiului comercial si a anexelor aferente, constand din:

- loc pentru luat masa-supr. 69,60 mp.
- antreu-3,10 mp.
- grup sanitar femei 1-supr.3,30 mp.

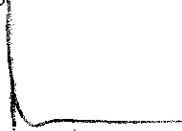
- grup sanitar barbati 1-supr. 5,00 mp.
- centrala termica 6.3 mp
- terasa 51 mp.
- teren de sub constructie aferent partii de cladire care face obiectul inchirierii 87,30 mp

10.CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de inchiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Intocmit

Insp. adm. dom. public si privat
Varga Monica



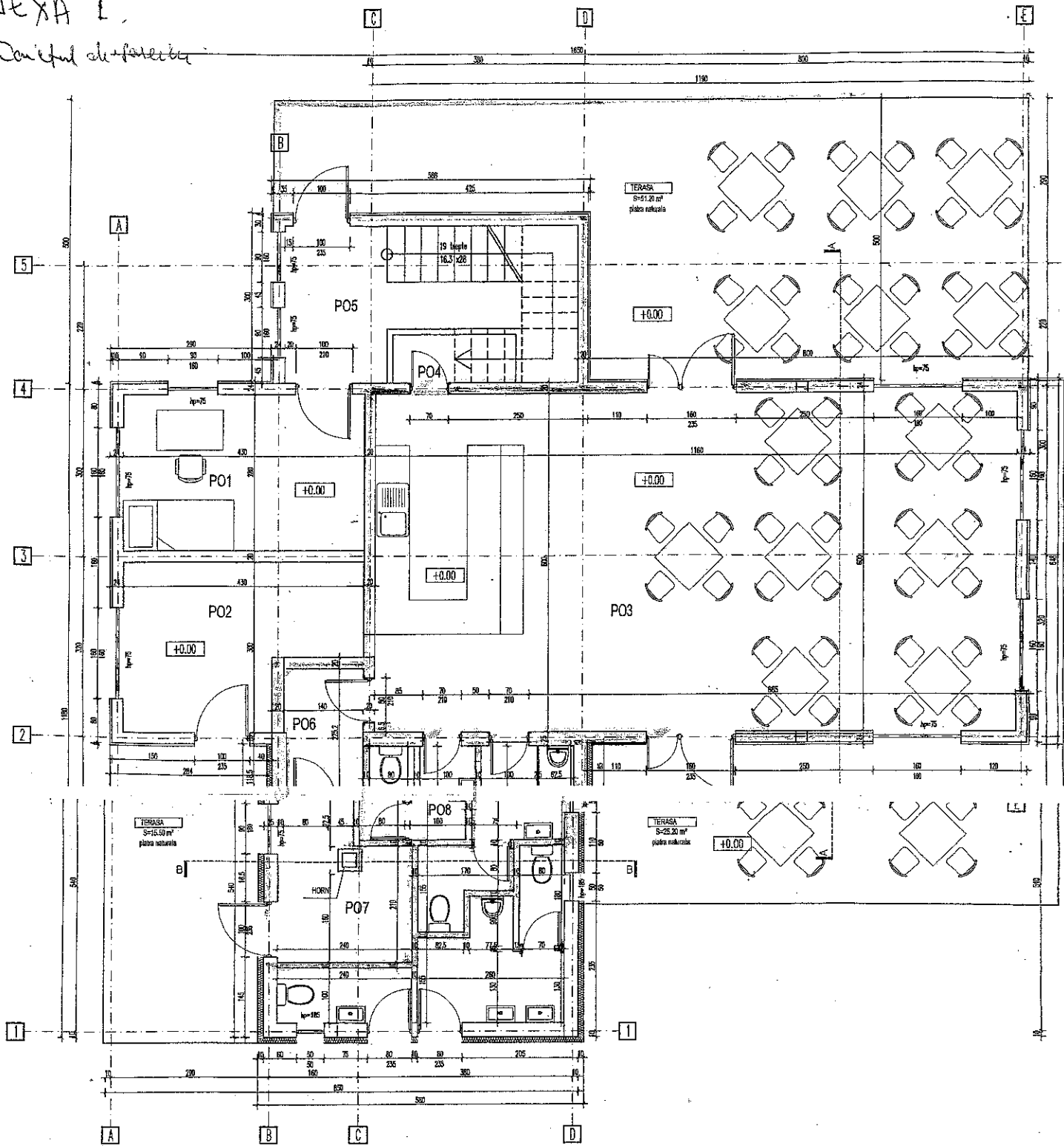
Aprobat

Primar
Gyerő József



ANEXA L.

La Conceptul de amenajare



DEN. NIVEL NUMAR INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	Su(m²)	EXTRAS CARACTERISTICI INCAPERI				NRL. PROIECT COTA FINITA A PARDOSELII (M)
			PARDOSEALA	PERETI	TAVAN	Fu(m)	
P01	BIROU ADMINISTRATIV	12.04	cusuma de term	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P02	KENTRU DE INCHIRIERI	10.75	cusuma de term	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P03	LOC DE LUAT MASA	69.80	gresie antiderapanta	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P04	CAMARA	1.89	gresie antiderapanta	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P05	CASA SCARII	14.56	cusuma de term	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P06	ANTREU	3.10	gresie antiderapanta	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P07	I.C.T.	6.30	gresie antiderapanta	vopsea lavabila	vopsea lavabila	2.75	0
P08	G.S. FEMEI 1	3.30	gresie antiderapanta	vopsea lavabila/faianta	vopsea lavabila	2.75	0
P09	G.S. BARBATI 1	5.30	gresie antiderapanta	vopsea lavabila/faianta	vopsea lavabila	2.75	0
P10	G.S. FEMEI 2	2.40	gresie antiderapanta	vopsea lavabila/faianta	vopsea lavabila	2.75	0
P11	G.S. BARBATI 2	5.90	gresie antiderapanta	vopsea lavabila/faianta	vopsea lavabila	2.75	0
SUPRAFATA UTILA		134.84					
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER		167.04					

Verificator/Expert	Semnatura

BIROUL DE PROIECTARE ABSTRACT SRL
 Str. Aurel Vlaicu Nr.6 ap.5
 711/120/2012 C.U.L. 30107603 tel.0744.6053074

SEF PROIECT	ing. Szász-V Attila	
PROIECTAT	art. Nemeth Judit	
DESENAT	ing. Szász-V Attila	

CATEI
 CLAS
 ZONA
 CRITE
 VERIF

CONTRACT DE INCHIRIERE NR. _____

Incheiat la data de.....2017,
la sediul locatorului Primaria Orasului Covasna, str. Piliske, nr. 1

CAPITOLUL I: Părțile contractante

Intre:

1. Orasul Covasna, prin Consiliul local Covasna, cu sediul in orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, judetul Covasna, CIF 4404613, reprezentat prin Primar-Gyerö József si Secretar-Enea Vasilica, in calitate de locator, pe de o parte,

și

....., cu sediul în localitatea, județul/sectorul, nr., str., înregistrată la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr. din, cont nr., deschis la, cod fiscal., reprezentată prin, având funcția de, în calitate de locatar,

in temeiul:

-Hotararii Consiliului Local Covasna nr.,cu privire la inchirierea, prin licitatie publica cu strigare, a punctului de alimentatie publica situat in imobilul proprietate publica a orasului Covasna, strada Brazilor F.N., reprezentand Refugiu Partie de schi "Lörincz Zsigmond",

-Hotararii Consiliului local Covasna nr.....cu privire la aprobarea Caietului de sarcini pentru organizarea licitatiei publice pentru inchirierea partii din cladirea reprezentand Refugiu partie de schi "Lörincz Zsigmond",

-Procesului-verbal al licitatiei publice cu strigare incheiat la data de

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

CAPITOLUL II Obiectul contractului

Art. 1. -

Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil, parte din parterul clădirii Refugiu parte de schi "Lőrincz Zsigmond", situat în orasul Covasna, str. Brazilor F.N., CF vechi nr.8771, nr. cad.25994, Autorizatie de Construire nr. 62/13.11.2014.

Structura spațiului închiriat este următoarea:

loc pentru luat masa-supr. 69,60 mp.

antreu-3,10 mp.

Grup sanitar femei 1-supr.3,30 mp.

Grup sanitar barbati 1-supr. 5,00 mp.

Centrala termica 6.3 mp

Terasa 51 mp.

Teren de sub constructie aferent partii de cladire care face obiectul inchirierii 87,30 mp, conform planului de situatie anexat.

Art. 2.

Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, la data de 1 decembrie 2017. Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare/primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii; după primirea în folosință a bunului imobil, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului imobil închiriat.

Predarea-primirea bunului se va efectua după constituirea de catre chiras a garanției, constand din patru chirii lunare, conform Caietului de sarcini.

CAPITOLUL III Scopul contractului

Art. 3.

(1) Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfasurarea activitatii de comercializare de produse alimentare si nealimentare.

(2) Destinația bunului imobil închiriat nu poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV Durata contractului

Art. 4.

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 4 luni, cu începere de la data de 1 decembrie 2017 și până la data de 1 aprilie 2018.

(2) Prezentul contract se încheie cu acordul părților.

CAPITOLUL V Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 5.

Prețul închirierii - chiria - este de _____ lei/luna și se va face:
-prin ordin de plată în contul proprietarului nr. RO73TREZ25821300205XXXXX,
deschis la Trezoreria Targu Secuiesc,
-prin suma de bani depusa la casieria Primariei orasului Covasna.

Art. 6.

(1) Plata chiriei se face lunar, până la fiecare dată de 15 a lunii în curs pentru luna ce va urma.

(2) Neplata chiriei la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar chiriașul datorează penalități de întârziere.

(3) Neplata chiriei pentru o perioadă de 2 luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune-interese.

CAPITOLUL VI Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatarului

Art. 7.

Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;

c) să denunțe unilateral contractul, în condiții bine justificate cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 15 zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice.

VI.2. Obligațiile locatarului

Art. 8.

Locatarul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat; procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din contract;
- b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului imobil închiriat.
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor chiriașului și dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;

VI.3. Obligațiile locatarului

Art. 9.

Locatarul se obligă:

- a) să respecte statutul juridic de proprietate publică al bunului închiriat și să nu desfășoare fapte și acte juridice care să aducă atingere dreptului de proprietate publică;
- b) să respecte ordinea și disciplina
- c) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, din culpa prepusilor și clientilor sai.
- d) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat;
- e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi revin, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să plătească chiria la termenul stipulat în contract și contravaloarea utilităților în termen de 15 zile de la data recepționării facturii;
- g) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale, a culpei prepusilor și clientilor sai.
- h) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;
- i) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat
- j) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- k) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat ;

- l) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- m) să nu cedeze contractul și să nu subînchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;
- n) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil (spațiul) închiriat;
- o) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat și/sau a/al bazei materiale ce face obiectul prezentului contract;
- p) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare.

VI.4. Drepturile locatarului

Art. 10.

Locatarul are dreptul să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract și să aibă acces la utilitățile pe care le va plăti separat de chirie.

CAPITOLUL VII Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

Art. 11.

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 12.

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAPITOLUL VIII Rezilierea contractului

Art. 13.

Neexecutarea/executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să rezilieze contractul, prin notificare scrisă, și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 14.

În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii utilităților cu 30 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei alte obligații asumate de locatar, prezentul contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL IX Forța majoră

Art. 15.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

(3) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de producerea acestuia.

(4) Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

(5) Forța majoră suspendă executarea prezentului contract cadru de închiriere.

(6) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință despre încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAPITOLUL X Subînchirierea

Art. 16.

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat ori cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL XI Garanția de bună execuție

Art. 17.

(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară sau prin suma depusa la casieria Primăriei orasului Covasna, în ziua încheierii prezentului contract, o garanție de bună execuție, reprezentând 4 chirii lunare, în suma de.....lei.

(2) Locatarul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(3) În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

CAPITOLUL XII Încetarea contractului

Art. 18.

Locațiunea poate înceta prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiată;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

Art. 19.

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

CAPITOLUL XIII Litigii

Art. 20.

Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor de judecată competente material și teritorial.

CAPITOLUL XIV Dispoziții finale

Art. 21.

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 22.

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și stampilat.

Art. 23.

Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

Art. 24.

(1) Orice investiție, modernizare sau construcție adusă bunului imobil închiriat, de către locatar, va trece, în condițiile legii, cu acceptul locatorului și fără vreo pretenție pecuniară din partea locatarului, în proprietatea publică/privată a orasului Covasna.

Art. 25.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la....., în 3 (trei) exemplare.

LOCATOR
ORASUL COVASNA

LOCATAR

Prin

PRIMAR
GYERŐ JÓZSEF

SECRETAR
ENEA VASILICA

.....