



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**



**HOTĂRÂREA NR. 145/2019**  
**privind 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 **15 noiembrie 2019** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (14),

Analizând referatul de aprobare al 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 general al 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 de 1 decembrie 2019, că este nevoie de o perioadă de timp pentru organizarea licitației și că în perioada celor 10 zile prevăzute în anunțul nr. 5596/31.10.2019 pentru transparență nu s-au înregistrat propuneri, sugestii, opinii,

În conformitate cu prevederile:

- art. 87 alin. (5), art. 108, art. 333 alin. (1), alin. (5), art. 339 alin. (1) din **Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul administrativ
- art. 7 alin. (4) și (13) din **Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrație publică - republicată

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (1), alin. (3) lit. g și ale art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din ”- **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019** privind Codul administrativ

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

**H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art. 1-** (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, cu strigare a spațiului cu destinația de alimentație publică situat la parterul Refugiului montan construit la baza Pârției de Schi „Lorincz Zsigmond”, situat în strada Brazilor F.N., înscris în

CF 25994 Covasna, nr. cadastral 25994, valoare de inventar clădire 469.076 lei – 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 815 lei/lună.

(5) Durata închirierii este cuprinsă între 01.12.2019 – 01.04.2020, cu posibilitatea de prelungire

(6) Data organizării licitației publice va fi în data de 29.11.2019 – ora 10.00.

**Art. 2** – Se aprobă studiul de oportunitate, caietul de sarcini și contractul de închiriere conform **anexelor 1-3** la prezenta.

**Art. 3** – Se numește **comisia de licitație** în următoarea componență:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Varga Monica – inspector                   | - Președinte |
| - Szabó Zoltán – consilier primar            | - Membru     |
| - Kovács Brigitta – inspector                | - Membru     |
| - Bocan Ioan – Marcel – consilier local      | - Membru     |
| - Kopacz Levente – Benedek – consilier local | - Membru     |

**Membru de rezervă:**

- Raduly Farago – Gyula – inspector

**Comisia de contestații:**

- |   |              |
|---|--------------|
| - Vasilica Enea – Secretar General              | - Președinte |
| - Ciurea Maria – Crina - șef serviciu           | - Membru     |
| - Antal Levente – director adjunct dir. ec.     | - Membru     |
| - Tabalai Gheorghe – consilier local            | - Membru     |
| - Jeszenovics Róbert – Károly – consilier local | - Membru     |

**Art. 4** – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului și persoanele nominalizate la art. 3.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
NEAGOVICI VASILE - CĂTĂLIN



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
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 Referatul de oportunitate nr. ~~5595~~ 10.2019 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 nr. 25994, nr. cad.25994, Autorizatie de Construire nr. 62/13.11.2014, in suprafata construita la sol de 160 mp.,

**În conformitate cu prevederile:**

**-Art. 87 alin.(5), Art. 108, art. 333 alin.(1), alin.(5), art. 339 alin.(1) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:.**

**-Art. 7 alin. (4) și (13) din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică – republicată,**

**În baza:**

**-art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (1), alin. (3) lit. g si ale art. 196 alin. (1), lit. a) si art. 243 alin. (1) lit. a) din ”– ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ**

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 schi, impreuna cu anexele aferente.

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

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

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

Anexa nr. 2  
La HCL nr. 145/2019

## CAIET DE SARCINI

**pentru inchirierea prin licitatie publica cu strigare a punctului de alimentatie publica, cu anexe 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**

2019

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

## 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 ;
- 11.REGULI DE DESFASURARE A LICITATIEI

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

## 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....., 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 refugiu Partie de schi "Lörincz Zsigmond", conform planului de situatie prezentat in Anexa nr. 2.

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
1	Loc pentru luat masa P03	69,60 mp
2	Antreu P06	3,10 mp
3	Grup sanitar femei 1 P08	3,30 mp.
4	Grup sanitar barbati 1 P09	5,00 mp.
5	Centrala termica	6,3 MP

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

	P07	
6	Terasa (teren)	51 mp
7	Suprafata construita aferenta de sub imobil	87,3 mp
	<b>Suprafata totala construita</b>	<b>87,3 mp</b>
	<b>Suprafata totala terasa+supr. de sub constructie(reprezentand teren)</b>	<b>51mp+87,3 mp=138,30 mp.</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>815 LEI/LUNA</b>

### 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;

Chirasul 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:

VIZAT SPRE  
NESCHIMBARE



## 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 pe proprie raspundere 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 si Impozite Locale din cadrul Primariei orasului Covasna și Direcția Generală a Finanțelor Publice (ANAF), ambele in original ;

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

(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 pe proprie răspundere 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.

Contractul de închiriere se va încheia și semna în termen de 5 zile de la data adjudicării licitației.

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 depusă la casieria primăriei orașului Covasna.

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta 10% din prețul minim de începere a licitației și este în cuantum de 82 lei.

La data încheierii contractului, chiriasul trebuie să depună o garanție egală cu trei chirii lunare. Garanția se constituie de către chirias în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia și se va restitui chiriasului la expirarea perioadei contractuale, în situația în care nu fi folosită, după caz, pentru acoperirea prejudiciilor cauzate imobilului de către chirias.

VIZAT SPRE  
NBSCHIMBARE

## **8.DURATA INCHIRIERII**

Durata inchirierii este de 4 luni, începând cu data de 1 decembrie 2019, pana la data de 1 aprilie 2019, 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 cuantum de 815,00 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 locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

## **11. REGULI DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

### **Etapa I**

Ședința de licitație se desfășoară la data, locul și ora comunicate în anunțul publicitar și este deschisă de către Președintele Comisiei de Licitație, unde vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții, sau persoanele care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia.

După analizarea de către membrii comisiei de licitație a documentelor depuse, pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca ofertele să îndeplinească condițiile prevăzute și să fie calificate. Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate prin caietul de sarcini.

Se întocmește o listă cu ofertanții calificați care pot participa la strigare. Comisia de licitație întocmește procesul - verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul selecției oferedorilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, ora la care s-a întocmit lista cuprinzând ofertanții calificați, respectiv observații ale ofertanților prezenți.

### **Etapa a II**

Licitarea se desfășoară în prezența a cel puțin 2 ofertanți acceptați.

Licitarea se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare,

Pasul de licitație este de 10% din prețul de pornire

Secretariatul comisiei va întocmi procesul verbal de adjudecare în care se vor consemna denumirea

ofertanților, denumirea ofertantului câștigător și a ofertei cu care acesta a câștigat licitația pentru

închirierea spațiului scos la licitație, denumirea ofertantului clasat pe locul al doilea și oferta acestuia.

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

Procesul verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de reprezentatii ofertanților.  
Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul din participanți.

Într-o anexă la procesul verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație, începând de la prețul de pornire al licitației.

Prin derogare de la prevederile de mai sus, în cazul în care există o singură ofertă, care întrunește condițiile prevăzute și este calificată, spațiul va fi adjudecat ofertantului calificat, dacă ofertantul acceptă pentru închirierea spațiului cel puțin prețul de pornire al licitației.

În situația în care nu a fost depusă nici o ofertă, licitația se repetă după cel puțin 5 zile lucrătoare.

Procesul verbal de adjudecare al licitației împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun preț.

În procesul verbal al licitației se va consemna și faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen 48 de ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în termen de 2 (două) zile lucrătoare de la depunerea lor, de către comisia desemnată prin HCL nr. \_\_\_/2019.

Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.

Contractul de închiriere se va încheia și semna în după rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, la sediul organizatorului.

Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și la disponibilizarea imobilului pentru încheierea contractului cu ofertantul clasat pe locul 2 sau pentru o nouă licitație.

Aprobat

Primar  
Gyerő József

Intocmit,  
Varga Monica

VIZAT SPRE  
NESCHIMBARE

**CONTRACT DE INCHIRIERE NR. \_\_\_\_\_**

Incheiat la data de .....2019,  
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 .....înregistrată la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr. ....din....., 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, str. Brazilor F.N, 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. -**

Obiectul contractului Il reprezinta parte din imobilul situat in orasul Covasna, str. Brazilor F.N, construit la baza Partiei de schi "Lörincz Zsigmond", CF vechi nr.8771, nr. cad.25994, Autorizatie de Construire nr. 62/13.11.2014

Structura spatiului de inchiriat este urmatoarea:

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

VIZAT SPRE  
NESCHIMBARE

- 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

## **Art. 2.**

Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data semnării contractului de închiriere. 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 către chirias a garanției, constand din trei 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 desfacere de bauturi alcoolice si nealcoolice, a produselor alimentare ambulate si preambalate si a produselor 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, incepand cu 1 decembrie 2019, pana la 1 aprilie 2020, cu posibilitatea de prelungire prin acte adiționale.

(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 si 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.**

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

- (1) Plata chiriei se face lunar, până la fiecare dată de 15 a lunii în curs pentru luna respectiva
- (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.**

Locatarul 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 liniștita 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;

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE



- b) sa asigure un program de functionare al structurii cel puțin pe perioada orarului de functionare a patinoarului/partiei de schi, inclusiv in perioada sarbatorilor de iarna.
- 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 si 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 si clientilor sai.
- h) să permită locatorului 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.
- r) să respecte ordinea și disciplina

#### **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.**

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

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**

VIZAT SPRE  
NESCHIMBARE

## **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 locator 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 orașului Covasna, în ziua încheierii prezentului contract, o garanție de bună execuție, reprezentând 3 chirii lunare, în suma de ..... lei.

(2) Locatorul 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.**

VIZAT SPRE  
NESCHIMBARE

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.

##### **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 locatorului, în proprietatea publică/privată a orașului 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

.....

VIZAT SPRE  
NESHIMBARE