



### HOTĂRÂRE NR. 68/30.09.2021

privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu strigare pentru închirierea unui teren intravilan cu 2 cladiri, situat în localitatea Viile Satu Mare, str., Apostol, nr.2/B, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 100467

Consiliul local al comunei Viile Satu Mare întrunit în ședința ordinară la data de 30.09.2021.  
Având în vedere:

- referatul de aprobare a primarului comunei Viile Satu Mare nr. 293/24.09.2021;
- Raportul compartimentului de resort nr. 294/24.09.2021
- Avizul comisiei pentru administratie publica locala, juridica, apararea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor nr. 225/24.09.2021
- proiectul de hotărâre nr.226/24.09.2021
- prevederile art 333 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.120, art. 121 alin (1) și (2) din Constituția României, republicată,
- art.7, alin (2), art.1166 din Legea nr. 267/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările ulterioare,

In temeiul prevederile art.129 alin. (1), (2) și (3) lit. c, și art. 139 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrative

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba scoaterea la licitație publică pentru închirierea unui teren intravilan cu 2 cladiri, cu destinație de spațiu comercial, situat în localitatea Viile Satu Mare, str., Apostol, nr.2/B, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 100467.

**Art.2.** Se aproba **Raportul de evaluare** (anexa nr.1) pentru închirierea unui teren intravilan cu 2 cladiri, cu destinație de spațiu comercial, situat în localitatea Viile Satu Mare, str., Apostol, nr.2/B, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 100467.

**Art.3.** Se aproba **Caietul de sarcini** (anexa nr.2) privind închirierea unui teren intravilan cu 2 cladiri, cu destinație de spațiu comercial, situat în localitatea Viile Satu Mare, str., Apostol, nr.2/B, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 100467.

**Art.4.** Se aproba **Contractul cadru de închiriere** (anexa nr.3)

**Art.5.** Închirierea spațiului se va face pe o perioadă de **2 ani** cu posibilitate de prelungire cu aceeași perioadă.

**Art.6.** Se aproba Prețul minim de pornire a licitației este 110 euro/luna.

**Art.7.** Pentru semnarea contractului de închiriere se împuternicește Primarul comunei Viile Satu Mare.

**Art.8.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Viile Satu Mare, județul Satu Mare.

**Art.9.-** Prezenta hotarâre se va comunica, prin grija secretarului comunei Viile Satu Mare:

- Primarului comunei Viile Satu Mare;
- Institutiei Prefectului Județului Satu Mare;
- Publicului prin afișare.

Adoptată în ședința ordinară din data de 30.09.2021.

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**

**Fehér Gyula**  
-consilier local-

**Contrasemnează:**  
**SECRETAR GENERAL**

Csűry Imola

Prezenta hotărâre a fost adoptată în aplicarea prevederilor art.139 din Ordonanță de urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor: 13;

Nr. total al consilierilor prezenti: 11;

Nr. total consilierii absenți: 2.

Voturi pentru: 11;

Voturi împotriva: 0;

Abținere: 0.

## **Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 68/30.09.2021**

### **CAIETULUI DE SARCINI**

Organizarea și desfășurarea licitației publice cu strigare pentru închirierea unui teren intravilan cu 2 cladiri, situat în localitatea Viile Satu Mare, str., Apostol, nr.2/B, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 100467

### **CAPITOLUL I**

#### **Datele de identificare ale locatorului (titularul dreptului de administrare)**

Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația:

Primăria Comunei Viile Satu Mare, cu sediul în localitatea Viile Satu Mare, str. Republicii, nr.1, telefon: 0261-754.224., e-mail: viilem@yahoo.com.

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice deschise cu strigare care are ca obiect închirierea unui teren intravilan cu 2 cladiri, situat în localitatea Viile Satu Mare, str., Apostol, nr.2/B, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 100467.

### **CAPITOLUL II**

#### **Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii**

Spațiul este situat la Viile Satu Mare, str. Apostol, nr.2/B, județul Satu Mare, cu suprafață de 858 mp, teren intravilan cu 2 cladiri, înscris în CF nr. 100467.

### **CAPITOLUL III**

#### **Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat**

Spațiul situat în Viile Satu Mare, str. . Apostol, nr.2/B, județul Satu Mare. Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități comerciale. Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere. Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar.

La încetarea contractului de închiriere, dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006;
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- d) reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului. Locatarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatarului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor. Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se afla în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului. Utilitățile (apă, caldură, salubritate, climatizare, etc.) vor fi plătite de locatar.

Consiliul Local al comunei Viile Satu Mare, prin serviciile specializate din cadrul Primăriei, va factura către locatar contravaloarea utilităților sus-menționate, acesta din urmă având obligația de a onora facturile în termen de 15 zile de la data facturării. Totodată, locatarul va achita contravaloarea serviciilor de administrare imobil (întreținerea tuturor echipamentelor din imobil, etc.) către Primăria Viile Satu Mare, corespunzător cotelor părți pe care le dețin, în conformitate cu legislația în vigoare, în baza facturilor emise de către societatea care va administra imobilul și care va fi selectată de către Primăria Viile Satu Mare, în conformitate cu prevederile legale.

Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a spațiului ce va face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul locatarului. Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

#### **CAPITOLUL IV**

##### **Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă**

Prețul de pornire al licitației este cel prevăzut în raportul de evaluare întocmit de către un evaluator selectat de către Primăria Viile Satu Mare, în conformitate cu prevederile legale.

Chiria lunară se actualizează automat cu indicele de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

#### **CAPITOLUL V**

##### **Criteriul de atribuire utilizat**

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pe mp. Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit. Pasul de licitație,

în urcare, este de 10 euro/pas, iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

## **CAPITOLUL VI**

### **Cerințe privind calificarea ofertanților**

#### **Ofertanții trebuie să prezinte:**

##### *Pentru persoane juridice:*

- Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;
- prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;
- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului CUI - (copie certificată) sau certificate de înscriere în Registrul asociațiilor,
- statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);
- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original);
- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Formularul nr. 5;
- declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- formularul de ofertă – Formularul nr. 2;
- împuternicirea de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere (Formularul nr. 6);
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie chitanță sau ordin de plată);
- dovada constituirii garanției de participare.
- Copie după carte de identitate al reprezentantului legal
- Copie de pe chitanța, reprezentând achitarea taxă de participare;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Taxe și impozite unde are domiciliul viitorul chiriaș,
- Certificat de atestare fiscală de la ANAF, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

##### *Pentru persoane fizice autorizate:*

- Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;
- prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;
- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată) sau certificate de înscriere în Registrul asociațiilor,
- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Formularul nr. 5;
- declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- formularul de ofertă – Formularul nr. 2;
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie chitanță sau ordin de plată);
- dovada constituirii garanției de participare.
- Copie după carte de identitate al reprezentantului legal

- Copie de pe chitanța, reprezentând achitarea taxă de participare;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Taxe și impozite unde are domiciliul viitorul chiriaș,
- Certificat de atestare fiscală de la ANAF, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

*Pentru persoane fizice:*

- Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;
- prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;
- declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- formularul de ofertă – Formularul nr. 2;
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie chitanță sau ordin de plată);
- dovada constituirii garanției de participare.
- Copie după carte de identitate al reprezentantului legal
- Copie de pe chitanța, reprezentând achitarea taxă de participare;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Taxe și impozite unde are domiciliul viitorul chiriaș,

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant la registratura primăriei Viile Satu Mare până la data menționată în anunț. Nu se acceptă eventuale completări, ulterior. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

## **CAPITOLUL VII**

### **Cuquantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală**

**Taxă de participare este de 100 lei.**

**Garanția de participare este obligatorie** și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plată la Casieria Primăriei Viile Satu Mare, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

**Valoarea garanției de participare** la licitația de închiriere este 200 lei

Valabilitatea garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor. Garanția de participare se reține în următoarele cazuri: - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere; - refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz. Garanția de participare nu se restituie ofertantului declarat câștigător, fiind reținută ca titlu de garanție contractuală. Aceasta va acoperi eventualele debite, pe parcursul derulării contractului, indiferent de natural lor, inclusiv penalități aferente acestora. Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

## **CAPITOLUL VIII**

### **Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune**

Se interzice subînchirierea spațiului, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

## **CAPITOLUL IX**

### **Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen**

Durata închirierii este de un an cu posibilitate de prelungire prin act adițional pentru o durată de un an dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local
- locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- locatarul prezintă dovada solvabilității.

Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, fără punere în întârziere, fără notificare, fără cerere de chemare în judecată și fără nicio altă formalitate (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități, în condițiile stipulate de acesta și acceptate fără rezerve de către locatar prin semnare cu ocazia depunerii documentelor de calificare în procedură.

## **CAPITOLUL X**

### **Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

## **CAPITOLUL XI**

### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

Ofertele se depun în plic sigilat la la registratura Primăriei Comunei Viile Satu Mare până la data-limită de depunere menționată în anunț.

Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de .... (data licitației), locul: sala de ședință al Primăriei Viile Satu Mare" și va indica bunul imobil pentru care este depusă oferta; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la CAPITOLUL VI "Cerințe privind calificarea ofertanților", cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1 și dovada constituirii garanției și taxa de participare.

Limba de redactare a ofertei este limba română.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris către locator (titularul dreptului de administrare).

Ofertele se vor depune la Registratura Primăriei Viile Satu Mare, situată în localitatea Viile Satu Mare, str. Republicii, nr.1.

## **CAPITOLUL XII MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capabilitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul de 50 euro/pas stabilit prin prezentul caiet de sarcini.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

Contractul de vânzare se va încheia în termen de 15 zile calendaristice de la data adjudecării.

## **CAPITOLUL XIII Condiții pentru participanții la ședința de deschidere**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă (Formularul nr. 6), originalul și actul de identitate.

## **CAPITOLUL XIV** **Anularea licitației**

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.
- în cazul în care nici una dintre părți nu oferă primul pas de licitație.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

## **CAPITOLUL XVI** **Alte prevederi**

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător. Numai persoanele care au achiziționat prezentul caietul de sarcini poate solicita, în scris lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare.

Prezentul Caiet de sarcini se poate achiziționa, contra sumei de 15 lei, de la sediul Consiliului Local al Viile Satu Mare.

Locatorul va răspunde solicitărilor de lămuriri, în termen de 24 de ore de la înregistrarea acestora, împreună cu copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini, la Registratura primăriei Viile Satu Mare.

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

- prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/sau a contractului de închiriere;
  - sunt înregistrate cu 24 de ore înainte de licitație.
  - nu au anexată copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini.
- Formularele nr. 1 – 6 fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini.

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**

**Feher Gyula**

-consilier local-



**Contrasemnează:**

**SECRETAR GENERAL**

Csüry Imola



**Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local nr. 68/30.09.2021**  
Aprobat de Consiliul Local al Comunei Viile Satu Mare

**CONTRACT de ÎNCHIRIERE**  
**-model-cadru-**

pentru inchirierea unui teren intravilan cu cladiri, situat in localitatea Viile Satu Mare,  
str. Apostol, nr.2/B, jud.Satu Mare, proprietatea comunei Viile Satu Mare

**CAP. I**

**Părțile contractante**

**1.1 Primaria Comunei Viile Satu Mare**, cu sediul în localitatea Viile Satu Mare , str. Republicii, nr.1, cod fiscal 43896640, având contul RO07TREZ54621A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Satu Mare , reprezentat prin Primar Szucs Szabolcs , în calitate de locator/propietar,

și

**1.2. Dl./Dna/SC.....** domiciliat în ....., CNP ....., nr. inmatriculare.....cod fiscal.....având contul deschis la ....., în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere, cu respectarea urmatoarelor clauze:

**CAP. II**

**Obiectul contractului**

**ART. 1**

**1.1.** Obiectul contractului de inchiriere il reprezinta proprietatea imobiliara, de tip teren intravilan cu cladiri, situata in localitatea Viile Satu Mare, str. Apostol , nr.2 /B, avand CF 100467, in suprafata totala de 858 mp din care : 515 mp teren si 2 cladiri de 93 mp respectiv 58mp, zona semicentrala, comuna Viile Satu Mare, jud.Satu Mare

**1.2.** Predarea-primirea bunului inchiriat se va consemna in procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de partile contractante. Predarea se va face de catre viceprimarul comunei in persoana doamnei Felegyhazi Aniko.

**1.3.** Este interzisa subinchirierea in tot sau in parte, unei terte persoane, a spatiului care face obiectul prezentului contract de inchiriere.

**CAP. III**

**Scopul contractului**

**ART. 2**

**2.1** Spatiul inchiriat este dat în folosinta locatarului pentru desfasurarea de activitati comerciale.

**2.2** Locatorul/ Chiriasul nu are dreptul de a schimba destinatia spatiului pe toata durata inchirierii.

**2.3.** Desfasurarea de catre chirias si a altor activitati decat cele mentionate prin contract, fara acordul scris al locatorului/ proprietarului, da dreptul acestuia sa considere contractul de inchiriere reziliat de plin drept, fara vreo alta formalitate si fara interventia instantei de judecata, clauza inteleasa de parti ca si pact comisoriu de gradul IV.

## **CAP. IV**

### **Durata contractului**

#### **ART. 3**

**3.1** Contractul se incheie pe o durata de ~~2~~ ani, cu incepere de la data semnarii contractului.

**3.2** La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie sa reînnoiasca contractul, fie sa solicite predarea spatiului cu toate amenajarile efectuate, fara a pretinde contravaloarea acestora.

**3.3** Contractul de inchiriere se reînnoieste cu acordul locatorului, pentru o noua perioada de 2 ani, prin act aditional, la cererea scrisa a locatarului, facuta cu cel putin 30 de zile calendaristice inainte de expirare, in situatia in care locatarul si-a indeplinit in totalitate obligatiile din contractul initial.

**3.4** In eventualitatea in care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul sa modifice cuantumul chiriei care se va stabili de catre autoritatile deliberative, fara insa ca aceasta sa poata fi diminuata.

## **CAP. V**

### **Pretul contractului si modalitatile de plata**

#### **ART. 4**

Cuantumul chiriei lunare este de ..... lei/luna, stabilit prin licitatie publica deschisa in plic sigilat si adjudecare la pretul cel mai mare oferit, din data de....., care va fi achitata in termen de 15 zile de la data semnarii contractului pentru lunile ramase pana la sfarsitul primului an de chirie iar pentru cel de al doilea an plata chiriei se va face integral pana la data de 25.01.2022 cel tarziu. Plata chiriei se va face in baza facturii. Factura va fi emisa de Comuna Viile Satu Mare, si transmisa locatarului, la adresa de domiciliu/sediul social mentionata in contract.

#### **ART. 5**

Plata chiriei se va face prin ordin de plata, la Trezoreria Municipiului Satu Mare, in contul Locatorului comunicat de acesta in contract.

## **CAP. VI**

### **Drepturile si obligatiile partilor**

#### **ART. 6**

##### **Drepturile locatorului:**

Locatorul are dreptul sa inspecteze/verifice pe tot parcursul derularii contractului bunul imobil inchiriat, de cate ori considera necesar.

ART. 7

**Drepturile locatarului**

Locatarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de inchiriere, pe intreaga durata a acestuia cu respectarea clauzelor contractuale.

ART. 8

**Locatorul/proprietarul se obliga:**

a) sa predea chirasului bunul imobil/spatiul inchiriat, in maxim 15 zile calendaristice de la data semnarii contractului, in conformitate cu prevederile contractuale;

b) sa asigure folosinta linistita si utila a bunului imobil/spatiului inchiriat, pe toata durata contractului;

c) sa notifice locatarul despre aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor sale, daca are cunostinta despre aceasta;

d) sa se abtina de la orice fapt care ar impiedica, diminua sau stanjeni folosinta linistita si utila a spatiului inchiriat.

ART. 9

**Locatarul/chiriasul se obliga:**

a) sa intrebuinteze, pe toata durata inchirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu buna-credinta si potrivit destinatiei care rezulta din contract, purtand raspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii a spatiului din banii sai astfel incat acesta sa poata fi utilizat in scopul pentru care s-a inchiriat. In cazul in care pentru functionarea spatiului conform destinatiei stabilite sunt necesare executarea unor lucrari de amenajare suplimentara, toate cheltuielile efectuate vor fi in sarcina locatarului, locatorul neputand fi obligat sa suporte costul acestora.

c) sa plateasca chiria in cuantumul si la termenele stabilite in contract, precum si impozitul aferent spatiului inchiriat in conformitate cu prevederile legale;

d) sa raspunda pentru distrugerea totala sau partiala a spatiului inchiriat, care s-ar datora culpei sale;

e) sa permita locatarului sa controleze modul in care este utilizat spatiul inchiriat si starea acestuia ori de cate ori acesta considera necesar;

f) sa nu aduca modificari bunului imobil inchiriat, decat cu acordul prealabil, in scris, al locatarului si cu respectarea legislatiei in vigoare, respectiv obtinerea autorizatiilor necesare;

g) sa restituie bunul imobil la expirarea/incetarea din orice cauza a contractului de inchiriere, cu amenajarile, dotarile functionale aflate fara a putea solicita sa fie despagubit pentru acestea;

h) sa raspunda integral pentru deteriorarile aduse spatiului de catre persoanele aduse de acesta in spatiu, precum prepusii, vizitatorii etc.;

i) sa execute la timp si in conditii optime reparatiile de intretinere a spatiului inchiriat, inclusiv ale instalatiilor, accesoriilor acestuia care permit furnizarea utilitatilor pe cheltuiala sa.

j) sa suporte, pe toata durata contractului, cheltuielile aferente utilitatilor consumate pentru folosinta spatiului inchiriat;

k) in cazul incetarii contractului din orice motiv, sa faca dovada faptului ca nu are restante catre furnizorii de utilitati;

l) cheltuielile privind amenajarea spatiului in vederea obtinerii Autorizatiei Sanitare de Functionare a spatiului inchiriat, vor fi suportate in totalitate de chirias, neputand fi solicitata preluarea acestora de catre locator sau scaderea din cuantumul chiriei.

m) sa mențină destinatia spatiului, respectiv desfasurarea de activitati comerciale.

#### ART. 10

##### **Garantia de buna executie,**

(1) Locatarul/chiriasul are obligatia sa prezinte, la data incheierii contractului de inchiriere dovada constituirii garantiei pentru buna executie a contractului, in lei, in cuantum de 200 lei, valabila pe durata contractului, pentru acoperirea obligatiilor neexecutate.

(2) Garantia de buna executie se constituie prin depunere in numerar la casieria Primariei comunei Viile Satu Mare.

(3) Locatorul se obliga sa elibereze garantia de participare, numai după expirarea valabilitatii contractului de inchiriere.

(4) Garantia de buna executie se retine:

- in cazul in care locatarul/chiriasul nu achita contravaloarea chiriei, dupa 30 zile de la data stabilita.

- in cazul in care locatarul/chiriasul nu achita integral contravaloarea facturilor pentru utilitati timp de 30 de zile, inclusiv eventualele penalitati pentru neplata sau plata cu intarziere a acestora;

- in cazul in care la incheierea contractului, spatiul inchiriat este deteriorat din neglijenta sau din vina locatarului .

(5) Locatorul are dreptul de a emite pretentii asupra garantiei de buna executie, oricand pe parcursul indeplinirii contractului, in limita prejudiciului creat, in cazul in care locatarul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretentii asupra garantiei de buna executie, locatorul are obligatia de a notifica acest lucru locatarului, precizand totodata obligatiile care nu au fost respectate.

(6) Garantia de buna executie se restituie in termen de cel mult 60 de zile de la incetarea efectelor prezentului contract de inchiriere, integral sau diminuata cu valoarea retinerilor efectuate in conformitate cu prevederile prezentului articol.

#### **CAP. VII**

##### **Raspunderea contractuala, penalitati si daune-interese**

#### ART. 11

In caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare a oricareia dintre obligatiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fara notificare si fara interventia instantelor de judecata.

#### ART. 12

Pentru neplata chiriei in termenul prevazut in contractul de inchiriere se va percepe o dobanda penalizatoare in cuantum de 0,25 % din suma restanta, pentru fiecare zi de intarziere, pana la plata integrala a acesteia.

#### ART. 13

Partea in culpa se obliga sa plateasca despagubiri proportionale cu paguba suferita de cealalta parte pentru nerespectarea partiala sau totala ori pentru indeplinirea defectuoasa a clauzelor contractuale.

## **CAP. VIII**

### **Rezilierea contractului**

#### **ART. 14**

În cazul în care s-a depășit cu peste 30 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilitatilor sau în cazul nerespectării oricărui dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatorul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

## **CAP. IX**

### **Forta majora**

#### **ART. 15**

Forta majora, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forta majora este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzeci și opt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forta majora.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **CAP. X**

### **Subînchirierea și cesiunea**

#### **ART. 16**

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

## **CAP. XI**

### **Încetarea contractului**

#### **ART. 17**

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forta majora, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost incheiat, contractul inceteaza de drept, tacita relocatiune nu opereaza, putand fi prelungit numai prin act aditional, cu acordul partilor, in conditiile precizate in prezentul contract.

**CAP. XII**

**Litigii**

ART. 19

(1) Partile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabila, prin conciliere directa, orice neintelegere sau disputa care se poate ivi intre ei in cadrul sau in legatura cu indeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabila, partile se vor sesiza in scris si in termen de 7 zile calendaristice de la data sesizarii, se vor intruni in acest sens.

(2) Daca dupa conciliere partile nu reusesc sa rezolve in mod amiabil divergentele contractuale aparute, pot solicita ca litigiul sa fie solutionat de catre instantele judecatoresti competente.

**CAP. XIII**

**Dispozitii finale**

ART. 20

Legea aplicabila prezentului contract este legea română.

ART. 21

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act aditional semnat de ambele parti.

ART. 22

(1) Orice comunicare intre parti trebuie expediată la adresele menționate in cap. I, prin posta (recomandata, cu confirmare de primire, dupa caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. In situatia in care comunicarea se face prin posta, aceasta va fi considerata primita la data mentionata pe confirmarea de primire, iar in cazul in care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerata receptionata in ziua expedierii, sub conditia confirmarii primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completeaza cu dispozitiile legale in materie.

(3) In cazul in care contractul inceteaza, locatarul se obliga sa predea bunul inchiriat la expirarea termenului si sa elibereze spatiul, in stare corespunzatoare, fara a putea emite pretentii financiare.

ART. 23

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat astazi ....., in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

**Locator,**

**COMUNA VIILE SATU MARE**

**Prin,**

**Primar**

**Szucs Szabolcs**

**Locatar,**

.....

**Viceprimar  
Felegyhazi Aniko**

**Secretare General  
Csurly Imola**

**Vizat CFP  
Rosca Maria Daniela**

**Resp.achizitii  
Sprintean Raluca**

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,  
Fehér Gyula  
-consilier local-**



**Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL  
Csúry Imola**