

CONTRACT- CADRU

de închiriere a construcțiilor provizorii (chioșcuri) destinate comercializării presă, carte, flori pe raza Sectorului 5 al Municipiului București

Nr. /.....

PREAMBUL

În temeiul prevederilor:

- **ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ**, completat prin Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie, (art. 332 la art.348 închirierea bunurilor de proprietate publică);
- **CODULUI CIVIL din 17 iulie 2019, CAPITOLUL V**, (art. 1777 la art.1823 Contractul de locațiune);
- **HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL SECTOR 5 nr.** procedura de închiriere prin licitație publică a chioșcurilor destinate comercializării de presă, carte și flori pe raza Sectorului 5 al Municipiului București.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

SECTORUL 5 al Municipiului București, cu sediul în București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sector 5, Cod fiscal 4433953, telefon 0213144680, 0213144318, 0213144990, 0213110465, e-mail: primarie@sector5.ro, reprezentat legal prin:

D-nul **POPESCU CRISTIAN-VICTOR PIEDONE**, PRIMAR AL SECTORULUI 5
D-nul **PERNIU IONUȚ DANIEL**, DIRECTOR GENERAL-DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
în calitate de **LOCATOR**

Și:

Operatorul Economic :

.....
Atribut fiscal, Registrul Comerțului –

Adresa:

Telefon:

E-MAIL

Cont BAN

Reprezentat/ă prin:

D-nul

legitimat(ă) cu buletinul/ cartea de identitate seria ... nr., eliberat(ă), de
în calitate de **LOCATAR**

CAPITOLUL 1. DEFINIȚII

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel :

- a) Contract - reprezintă prezentul contract și toate anexele sale
- b) Locator – persoana care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii
- c) Locatar – chiriaș, persoana fizică sau juridică, organizație, etc. care primește folosința bunului
- d) Locațiune – operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioada determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie.
- e) Bunul închiriat – chioșc cu amplasament,
- f) Parte – persoana fizică/juridică care a participat la încheierea prezentului contract, personal sau prin reprezentant legal și față de care se produc efectele actului juridic.
- g) Zi – zi calendaristică
- h) An – an calendaristic
- i) Forța majoră – un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu poate fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului. Sunt considerate asemenea evenimente războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerată forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți.
- j) daune interese- reprezintă despăgubirile în bani la care este obligat locatarul în scopul reparării prejudiciilor cauzate locatorului prin neexecutarea obligațiilor contractuale sau prin executarea lor defectuoasă ori cu întârziere.

CAPITOLUL 2 : OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul se obligă să transmită în folosință bunul închiriat (chioșc cu amplasament) respectiv spațiul în suprafață totală de 5 mp, suprafața construcției 4,86 mp, situat în, localitatea București, sectorul 5, înregistrat în patrimoniul sectorului 5 cu nr. inventar, care face parte integrantă din prezentul contract.

2.2. Bunul închiriat în suprafață de 4,86 mp este folosit în exclusivitate pentru comercializarea de:

- presă/carte
- X flori

(se va opta pentru una din cele două opțiuni prin marcarea căsuței corespunzătoare cu litera "x" - aceasta este o condiție obligatorie în vederea validării ofertei depuse).

2.3. Locatorul va preda locatarului bunul închiriat la data de

2.4. Predarea – primirea bunului închiriat se va consemna într-un proces verbal de predare – primire care va fi încheiat, datat, semnat și stampilat de către ambele părți contractante, menționându-se totodată starea fizică a spațiului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării- primirii.

2.5. După primirea în folosință a bunului închiriat, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

CAPITOLUL 3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **3 ani**, începând cu data de până la data de

3.2. La data expirării contractului de închiriere, durata acestuia poate fi prelungită cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional.

CAPITOLUL 4. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

- 4.1. Prețul chiriei lunare este de lei/mp, respectiv lei / lună.
- 4.2. Prețul chiriei se calculează în conformitate cu oferta
- 4.3. Plata chiriei se achită lunar până la data de 20 a lunii următoare pentru luna anterioară, la Direcția de Impozite și Taxe Locale Sector 5, cod fiscal 38320436 în contul RO13TREZ70521A300530XXXX (Venituri din concesiuni și închirieri de către instituțiile publice), deschis la Trezoreria Sector 5.
- 4.4. Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere calculate începând cu prima zi care urmează acelei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.
- 4.5. Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului închiriat și nici taxa de ocupare a domeniului public, acestea fiind achitate separat de către locatar.
- 4.6. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și penalități de întârziere și cheltuielile de judecată.
- 4.7. Chiria stabilită va putea fi ajustată în situația în care au loc modificări legislative adoptate de autoritățile centrale sau locale.
- 4.8. Constituirea garanției este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a patru chirii.
- 4.9. Neplata chiriei, precum și încălcarea de către locatar a oricărei alte prevederi referitoare la obligațiile contractuale dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii chiriei restante și a penalităților de întârziere din garanție.
- 4.10. Locatarul este obligat să reîntrească garanția, la simpla solicitare a locatorului, în cuprinsul căreia se va indica suma necesară, în termen de șapte zile lucrătoare de la primirea notificării.

CAPITOLUL 5. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile locatorului . Locatorul are dreptul:

- 5.1.1. Să primească chiria în condițiile și la termenele stabilite în contract.
- 5.1.2. Să controleze executarea obligațiilor locatarului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului de închiriere și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite .

5.2. Obligațiile locatorului. Locatorul se obligă:

- 5.2.1. Să predea locatarului bunul ce face obiectul contractului de închiriere în baza unui proces verbal de predare- primire, care face parte integrantă din prezentul contract, în termen de maxim 30 zile de la data constituirii garanției.
 - 5.2.2. Să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului pe perioada închirierii, fiind răspunzător față de locatar, pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului.
 - 5.2.3. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
 - 5.2.4. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii.
 - 5.2.5. Să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatarului precum și dacă bunul închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.
 - 5.2.6. Să depună toate diligentele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract.
 - 5.2.7. Să asigure locatarului accesul la bunul închiriat.
 - 5.2.8. Să beneficieze de garanția constituită de locatar (titularul dreptului de închiriere) în caz contrar, locatarul va restitui garanția la încetarea contractului;
- ### 5.3. Drepturile locatarului. Locatarul are dreptul:
- 5.3.1. Să primească bunul închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract de închiriere.

5.3.2. Să aibă acces la bunul închiriat (*amplasament, chioșc*).

5.4. Obligațiile locatarului. Locatarul se obligă:

5.4.1. Să întrebuițeze pe toată durata închirierii bunul închiriat ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

5.4.2. Să respecte REGULAMENTUL aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 73/23.03.2020 a CONSILIULUI LOCAL SECTOR 5 privind stabilirea amplasării construcției provizorii (chioșc raportat la amplasamentul stabilit) destinat comercializării presă, carte și flori pe raza Sectorului 5 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

5.4.3. Să preia bunul închiriat (chioșc cu amplasament) ce i-a fost dat în chirie;

5.4.4. Să restituie bunul închiriat (chioșc cu amplasament) la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;

5.4.5. Să păstreze și să asigure curățenia la locul de vânzare pe o rază de cel puțin 5 mp;

5.4.6. Să plătească anticipat și la termen taxa de ocupare a domeniului public;

5.4.7. Să-și dimensioneze stocul de marfă potrivit capacitații construcției provizorii (chioșc) raportat la amplasamentul stabilit, astfel încât să prezinte și să depoziteze produsele exclusiv prin intermediul acestuia, fiind interzisă depozitarea produselor ori ambalajelor direct pe sol sau pe acoperiș ori prin agățarea de acoperiș;

5.4.8. Să folosească doar construcția provizorie (chioșc) pusă la dispoziție de Sectorul 5 al Municipiului București, în caz contrar, orice altă construcție provizorie va fi dezafectată de către autoritățile locale de la nivelul Sectorului 5;

5.4.9. Să asigure păstrarea în stare bună a bunului închiriat prin spălarea, vopsirea și repararea mobilierului propriu folosit, ori de câte ori este necesar, pentru a menține permanent aspectul estetic inițial al acestuia;

5.4.10. Să nu comercializeze decât produsele aprobate de către Primăria Sectorului 5;

5.4.11. Să nu aducă prejudicii zonelor verzi și mediului înconjurător;

5.4.12. Să nu depoziteze produsele destinate comercializării direct pe sol;

5.4.13. Să respecte ordinea și liniștea publică, să păstreze curățenia în perimetrul amplasamentelor și să nu creeze disconfort vecinătăților;

5.4.14. Să nu subînchirieze amplasamentul, să nu cesioneze avizul/acordul de ocupare a domeniului public unui terț sau să nu se asocieze cu un terț în vederea folosirii în comun a amplasamentului respectiv;

5.4.15. Să nu facă publicitate decât produselor pe care le comercializează;

5.4.16. Să dețină și să utilizeze recipiente speciale pentru deșeuri;

5.4.17. Să nu depoziteze deșeuri decât în zona autorizată;

5.4.18. Să nu deterioreze spațiile verzi; (este interzisă depozitarea produselor sau ambalajelor de orice fel pe spațiile verzi sau pe trotuare);

5.4.19. Să achite contravaloarea utilităților consumate (apa, canalizare, energie electrică), a cheltuielilor de salubritate și a taxei de ocupare a domeniului public.

5.4.20. Să achite contravaloarea pagubelor provocate de distrugerile apărute ca urmare a amenajării sau utilizării bunului. Dacă această contravaloare depășește valoarea garanției se va proceda la somarea pentru plata diferenței iar în caz de neplată, la executarea silită a locatarului pentru diferența neacoperită de garanție.

5.4.21. Să restituie bunul închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională, avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

5.4.22. Să nu efectueze lucrări de amenajare a bunului închiriat care afectează, modifică, extinde sau deteriorează structura inițială a acestuia pentru orice amenajare care modifică aspectul estetic.

5.4.23. Să obțină acordul de la Sectorul 5 al Municipiului București - Direcția de Urbanism. pentru orice amenajare care modifică aspectul estetic și care nu se încadrează la pct.5.4.22.

5.4.24. Să nu mute și/sau înlocuiască construcția provizorie ce face obiectul contractului (chioșc raportat la amplasamentul stabilit).

5.4.25. Să obțină toate avizele și autorizațiile necesare și să suporte orice costuri în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității neputând fi solicitată preluarea cheltuielilor de către locator sau scăderea acestora din cuantumul chiriei.

5.4.26. Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

5.4.27. Să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele P.S.I. și celelalte reglementări legale în vigoare.

CAPITOLUL 6. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

6.2. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților se aplică prevederile art. 4.5 și 4.6.

6.3. Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și dobânzile primite de locator ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.

6.4. În cazul în care locatarul folosește bunul închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se considera desființat de plin drept fără nicio altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest caz, locatorul datorează locatarului daune interese, interese egale cu valoarea prejudiciului.

CAPITOLUL 7. ÎNCETAREA / REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7.1 Contractul de închiriere încetează prin :

a) acordul scris al ambelor părți.

b) expirarea termenului pentru care a fost închiriat.

7.2. Neexecutarea/ Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil repetat (maxim 3 ori), dă dreptul celeilalte părți lezate de a considera contractul de drept reziliat.

7.3. Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală de către locatar, printr-o notificare scrisă și înregistrată, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile.

7.4. Contractul de închiriere încetează prin renunțare de către locatar bazată pe notificare scrisă, comunicată cu 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului de închiriere.

7.5. Contractul de închiriere încetează la inițiativa locatorului în cazul în care interesul local impune, printr-o notificare scrisă, comunicată cu 30 de zile înainte de data la care are loc încetarea contractului de închiriere. În cazul refuzului de primire sau neidentificării locatarului, preavizul se consideră comunicat prin afișarea acestuia pe ușa construcției provizorii (chioșc) raportat la amplasamentul stabilit.

7.6. Contractul de închiriere încetează atunci când intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile legii.

7.7. La data încetării de drept a contractului, locatorul este obligat să elibereze bunul închiriat iar bunurile proprietatea locatorului rămân în proprietatea sa.

7.8. La încetarea/rezilierea contractului, lucrările realizate pentru întreținere și reparații vor intra în proprietatea locatorului, fără nicio despăgubire față de locatar.

7.9. Rezilierea contractului intervine în situația neachitării chiriei pentru două luni consecutive.

7.10. Rezilierea contractului intervine în situația în care nu se respectă destinația spațiului ori a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, inclusiv subînchirierea sau cedarea construcției sau a amplasamentului, cu daune-interese, potrivit legii.

7.11. Rezilierea contractului intervine în situația când, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu daune-interese, potrivit legii.

7.12. Măsura rezilierii contractului se va lua în urma unui preaviz adresat locatarului și se va pune în aplicare după 10 zile lucrătoare de la data primirii acestuia de către locatar, în cazul în care situația care a impus rezilierea a rămas neschimbată.

7.13. Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

7.14. Încetarea contractului de închiriere se consideră realizată după achitarea tuturor datoriilor financiare existente și predarea spațiului pe bază de proces verbal.

7.15 Locatarul este obligat, fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat bunul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 10 zile acordat de locator.

7.16. După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la pct.7.15, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul.

CAPITOLUL 8 FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

8.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

8.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată pe perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

8.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsură care îi stă la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

8.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa pe o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a contractului, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

CAPITOLUL 9. LITIGII

9.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

9.2. Dacă, în termen de 30 de zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se afla sediul locatorului.

CAPITOLUL 10. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

10.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

CAPITOLUL 11. COMUNICARI

11.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

11.2. Comunicările între părți se poate face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, e-mail, fax.

11.3. În situația în care o parte își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștință celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

CAPITOLUL 12. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

12.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România

13. Clauze finale și speciale

13.1. Locatarul este obligat să obțină, pe cheltuiala proprie, toate autorizațiile de funcționare eliberate de forurile competente înainte de începerea activității, fiind singurul răspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

13.2. Locatarul nu poate subînchiria fără acordul locatorului, în totalitate sau parțial, spațiul ce face obiectul contractului de închiriere.

13.3. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

13.4. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a chioșcului, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

13.5. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional datat, semnat și stampilat de ambele părți.

13.6. Schița bunului închiriat, oferta tehnică/financiară, procesele verbale de predare-primire, precum și actele adiționale care se vor încheia, fac parte integrantă din prezentul contract.

Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract privind închirierea construcției provizorie (chioșcul nr. ..., cu nr. de inventar) s-a încheiat astăzi,, în 2 exemplare originale, cu aceeași valoare juridică, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

LOCATAR,

**PRIMAR,
POPESCU CRISTIAN-VICTOR PIEDONE**

**SECRETAR GENERAL,
MĂNUC FLORIN**

**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
PERNIU IONUȚ DANIEL**

**DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ
DIRECTOR GENERAL,
DRAGNEA FLORINA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRARE A
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL SECTORULUI 5
DIRECTOR GENERAL,
HRANT OUNDJIAN**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GEORGE ALEXANDRU PLOSCARU**

