

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr.

În temeiul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Procesului-verbal de licitație nr., s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1.

1. R.A. AEROPORTUL INTERNATIONAL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 325A, telefon 0251.416860, fax 0251.411112, email office@aeroportcraiova.ro, cod fiscal RO10300854, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/1331/1997, cont RO 16RNCB0134041656690001, deschis la BCR Craiova, reprezentata prin Marian-Sorin MANDA-Director General in calitate de **locator**,
și

2. S.C., cu sediul social în, telefon, email, cod fiscal, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr....., cont, deschis la, reprezentata prin, în calitate de **locatar**,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere.

II. DEFINIȚII

Art. 2. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a. *contract* - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale;

b. *locator și locatar* - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

c. *prețul contractului* - prețul plătitibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

d. *obiectul contractului* - bunul identificat în contract, precum și spațiile exterioare care prin natura lor sunt catalogate ca spații în folosință comună, în această categorie sunt incluse, fără a se limita la acestea: spațiile de parcare, străzi, trotuare, alei pietonale, zone de deservire, sisteme de drenare și țevi, sisteme de încălzire și alimentare cu apă, spații verzi, stații și instalații electrice;

e. *data primirii* — data la care documentul a fost transmis pe e-mailul comunicat oficial către cealaltă parte contractantă, data la care documentul a fost luat sub semnătură de către cealaltă parte, data inserată în tichetul poștei de confirmare primire/pe plic ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicată oficial de către destinatar, în acest sens;

f. *bunul închiriat* - obiectul contractului;

g. *forța majoră* - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea 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 considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

h. *zi* - zi calendaristică; *an*- 365 de zile

III. INTERPRETARE

Art. 3. (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul de „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

(3) Contractul va fi interpretat potrivit legislației române.

IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 4. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu comercial, suprafața: **55mp**, situat în interiorul sediului R.A. Aeroportul Internațional Craiova – *Zona securizată, sala de așteptare, etaj 1, Terminal Plecari.*

Art. 5. Spațiul închiriat este dat în folosința **locatarului** cu scopul de a desfășura activități comerciale-**comert**, în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.

Art. 6. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 7. (1) Predarea de către Locator și preluarea de către Locatar a bunului închiriat se va efectua pe bază de **Proces verbal de predare-preluare, semnat de reprezentanții părților contractante**, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul verbal menționat va prevedea starea în care se predă și se preia bunul închiriat.

(2) Refuzul locatarului de a prelua spațiul închiriat va fi sancționat cu desființarea contractului de închiriere, interzicerea participării la o licitație privind închirierea pe o perioadă de 3 (trei) ani de la data când s-a stabilit de comun acord predarea-primirea spațiului și reținerea garanției de participare la licitație.

Art. 8. (1) Lucrările necesare amenajării și întreținerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.

(2) Orice investiție sau amenajare care este necesară bunului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al **locatorului** și exclusiv pe cheltuielile **locatarului**, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

V. SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 9. (1) Spațiul se închiriază în vederea prestării de activități comerciale.

(2) Destinația bunului închiriat nu va putea fi schimbată.

VI. DURATA CONTRACTULUI

Art. 10. (1) Bunul se închiriază pentru o perioadă de 3 ani, de la data de până la data de

(2) La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai ca urmare a unei solicitări scrise din partea Locatarului depusă cu minim 30 de zile înainte de data de expirare a contractului și a aprobării Directorului general al Locatorului.

(3) Prelungirea contractului se poate face pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, dar nu mai mult de 6 ani.

Art. 11. Prezentul contract de închiriere poate înceta prin denunțare unilaterală sau prin acordul părților înainte de data pentru care a fost încheiat, dar nu în mai puțin de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului.

Art. 12. Tacita relocațiune nu operează.

VII. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 13.(1) Prețul chiriei pentru folosința spațiului este de **euro/mp/lună**, la care se adaugă TVA, respectiv **euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Factura fiscală se va emite lunar, pentru luna în curs, în lei, la cursul B.N.R. din ziua facturării.

Art. 14. (1) Plata chiriei se va face în numerar la casieria **locatorului** sau prin ordin de plată în contul nr. RO16 RNCB 0134 0416 5669 0001, deschis la B.C.R. Craiova, după înștiințarea emiterii facturii.

(2) Plata chiriei se va efectua în termen de 15 zile de la data emiterii facturii.

(3) Orice factură fiscală de chirie, emisă de **locator** și primită de **locatar** va fi considerată acceptată la plată de către cel de-al doilea, dacă **locatarul** nu transmite **locatorului** în scris obiecțiunile sale în termen de 3 zile de la data primirii facturii.

(4) În cazul în care, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, se vor modifica tarifele stabilite de Consiliul Județean Dolj, în sensul în care acestea depășesc valoarea din contract, valoarea chiriei se va actualiza prin încheierea unui Act adițional.

Art. 15. Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată, **locatarul** va plăti penalități de 0,05% din valoarea facturii, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi după expirarea termenului de plată și până la achitarea acesteia.

Art. 16. Valoarea chiriei nu include cheltuielile pentru energie electrică.

Art. 17. Cheltuielile pentru energie electrică/apa se facturează separat, în baza facturilor emise de furnizori Locatorului. În cazul în care există contoare, se va lua în calcul citirea acestora, iar în cazul în care nu există instalate contoare de măsurare a consumurilor Locatarul se obligă să instaleze pe cheltuiala proprie aparate de măsurat energie electrică și/sau apă.

Art. 18. **Locatarul** va achita factura pentru energie electrică separat de factura pentru chirie, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la emiterea acesteia, la casieria Locatorului sau prin ordin de plată în contul nr. RO16 RNCB 0134 0416 5669 0001, deschis la B.C.R. Craiova.

Art. 19. Neachitarea de către **locatar** a unei facturi pentru energie electrică în termenele stabilite atrage după sine perceperea de penalități de 0,05% din valoarea facturii, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi după expirarea termenului de plată și până la achitarea acesteia.

Art. 20. Dacă **locatarul** întârzie cu plata unei facturi pentru chirie/energie electrică peste 90 de zile calendaristice, **locatorul** va transmite o notificare scrisă **locatarului** în care se vor preciza sumele datorate de **locatar** și data la care trebuia să fie plătite. Dacă în termen de 15 zile de la primirea acestei notificări, **locatarul** nu efectuează plata tuturor sumelor datorate și a penalităților de **întârziere**, **locatorul** va transmite **locatarului** o notificare de reziliere a contractului. Contractul va fi reziliat începând cu a 10-a zi de la primirea de către **locatar** a notificării fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată. În această situație, **locatarul** va restitui spațiul închiriat în termen de 5 zile de la data rezilierii.

Art. 21. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către **locatar**, dau dreptul **locatorului** la reținerea contravalorii acesteia din garanția de bună execuție. **Locatarul** este obligat să reîntregească garanția de bună execuție, în termen de 5 zile de la executare.

Art. 22. Rezilierea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor deja scadente.

VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile locatorului

Art. 23. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

Art. 24. Să beneficieze de garanția contractuală constituită de titularul dreptului de închiriere;

Art. 25. **Locatorul** are dreptul de control al modului de executare a obligațiilor **locatarului** și respectarea condițiilor închirierii, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către **locatar**, pentru a constata starea integrității bunului și destinația în care este folosit bunul imobil închiriat, pe tot parcursul derulării contractului.

Art. 26. În cazul în care nu este respectată destinația spațiului închiriat, încălcându-se obiectul contractului, contractul va înceta, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către **locator** în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca **locatarul**, pe cheltuiala sa, să aducă

spațiul închiriat în starea inițială, în care a fost predat. În această situație, **locatarul** va avea la dispoziție cel puțin 15 zile pentru a aduce spațiul în starea de la momentul preluării.

Art. 27. Locatorul poate cere **locatarului** eliberarea spațiului, pe parcursul executării contractului și înainte de termenul convenit, dacă la spațiul închiriat sunt programate și urmează să se efectueze lucrări de reabilitare sau pentru nevoi obiective și urgente de asigurare a asistenței medicale pentru populație, precum și în situația în care se modifică statutul juridic al imobilului.

Drepturile locatarului

Art. 28. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul închiriat, care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Obligațiile locatarului

Art. 29. Locatorul se obligă să predea spațiul **locatarului** pe bază de proces-verbal de predare – preluare, în stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat.

Art. 30. Pe toată durata contractului, **locatorul** nu va stânjeni pe **locatar** în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte care ar putea restrânge folosința acestuia.

Art. 31. Locatorul este obligat să execute lucrări de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa și să asigure contra cost servicii de curățenie pentru dependințele și spațiile în folosință comună (holuri, săli de așteptare, scări, grupuri sanitare pacienți).

Art. 32. Locatorul este obligat să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități **locatarului** (apă, energie electrică, gaze naturale etc.) și paza numai pe perioada de valabilitate a contractului, pe bază de contract încheiat cu furnizorul.

Art. 33. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

Art. 34. Locatorul este obligat să notifice **locatarului** apariția oricărei împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **locatarului**, dacă are cunoștință despre aceasta.

Art. 35. Locatorul, pe toată durata contractului, îl va garanta pe **locatar** contra oricărei tulburări de drept.

Obligațiile locatarului

Art. 36. Locatarul are obligația să ia în primire spațiul pe bază de proces-verbal de predare – preluare.

Art. 37. Locatarul se obligă să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

Art. 38. Locatarul se obligă să constituie garanția contractuală în cuantumul, forma și la termenele stabilite în documentația procedurii. Garanția contractuală este în cuantum de Euro (55 mp xEuro x 2 luni).

Art. 39. (1) Locatarul are obligația să utilizeze spațiile primite (cabinete, spații în folosință comună și dependințe), potrivit scopului prevăzut în contract, în baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării legale a activității, obținerea acestora căzând în sarcina sa; în caz contrar, **locatarul** va fi direct răspunzător în fața organelor competente.

(2) Locatorul are obligația obținerii avizului de funcționare emis de Poliția de Frontieră, în temeiul art. 45 din O.U.G. 105/2001 privind frontiera de stat a României (după caz).

(3) Dacă **locatarul** modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe **locator**, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

Art. 40. (1) Locatarul se obligă să întrețină corespunzător spațiile închiriate, dependințele și spațiile în folosință comună, să efectueze lucrări de curățenie, întreținere și reparații curente și să predea spațiile libere de orice sarcină, la sfârșitul contractului, cel puțin în aceleași condiții în care le-a primit, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(2) **Locatarul** va amenaja, pe cheltuiela sa spațiul închiriat, dar va administra și zona de "Fumoaară" de 38.98 mp, în sensul că va utiliza și va mobiliza întreg perimetrul. Curățenia generală va fi asigurată periodic de **Locator**, iar întreținerea zilnică va fi în sarcina **Locatarului**. Soluția de amenajare va fi prezentată RA Aeroportul Internațional Craiova pentru aprobare.

Art. 41. Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrările de amenajare necesare în concordanță cu scopul închirierii numai în baza și după obținerea acordului scris al **locatorului** și exclusiv pe cheltuiala **locatarului**, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 42. Locatarul este obligat să suporte toate cheltuielile de folosință și întreținere a spațiilor închiriate, a dependințelor și a spațiilor în folosință comună, respectiv cheltuielile de curățenie, pază, energie electrică, apă, canal, gaze naturale.

Art. 43. Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.

Art. 44. (1) Locatarul îi va permite **locatorului** să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia ori de câte ori va solicita acest lucru.

(2) **Locatarul** îl va înștiința imediat pe **locator** despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința bunului închiriat.

Art. 45. (1) Locatarul se obligă să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

(2) **Locatarul** este obligat să obțină avizele și autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului.

(3) **Locatarul** este obligat să depoziteze deșeurile din categoria celor periculoase în spații special amenajate și să le evacueze, în conformitate cu normele legale în vigoare.

(4) Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate pentru nerespectarea prevederilor alineatelor (1), (2) și (3) precedente cad în sarcina **locatarului**.

Art. 46. Locatarul, la data încetării raporturilor contractuale, indiferent de modul în care acestea au încetat, va restitui **locatorului** bunul închiriat pe bază de proces-verbal, cel puțin în aceeași stare în care l-a primit, așa cum rezultă din cele constatate în procesul-verbal de predare-preluare, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 47. Locatarul răspunde pentru:

(1) Deteriorarea sau pieirea în tot sau în parte a bunului închiriat, dacă nu dovedește că deteriorarea sau pieirea s-a produs fortuit și fără culpă din partea sa.

(2) Pentru eventualele daune aduse din vina sa, prin natura activităților întreprinse.

Art. 48. Locatarul răspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte părți în măsura în care acesta se datorează exclusiv din vina sa.

Art. 49. În cazul în care **locatarul** nu achită **locatorului** chiria sau contravaloarea serviciilor datorate la termenele stabilite, el datorează 0,05% penalități/zi cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul sumelor datorate și neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadentă și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 50. În cazul în care **locatarul** folosește spațiul contrar destinației stabilite, subînchiriază sau cesionează, contractul de închiriere se reziliază de drept, în baza unei notificări transmise în acest sens de **locator**.

Art. 51. Neplata chiriei, folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor de către **locatar**, dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției de bună execuție. **Locatarul** este obligat să reîntrească garanția de bună execuție.

Art. 52. Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul **locatorului**, în baza unei notificări transmise și fără intervenția instanței de judecată, să considere contractul reziliat.

X. ÎNTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 53.

(1) **Locatarul** nu va putea subînchiria sau cesiona sub orice formă, totală sau parțială, bunul închiriat.

(2) Bunul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

XI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 54. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate pentru care a fost încheiat;
- b) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră pe o perioadă mai mare de 2 luni, constatată și invocată în condițiile legii;
- c) în situația în care **locatarul** intră în stare de insolvență, faliment sau lichidare, cu obligația **locatarului** de a predabunul închiriat, în starea inițială, pe cheltuiala sa;
- d) prin denunțarea unilaterală din partea **locatorului**, printr-o simplă notificare scrisă, în situația în care garanție contractuală a contractului a fost diminuată ca urmare a neexecutării obligațiilor de plată ale **locatarului** și nu a fost reîntregită;
- e) prin denunțarea unilaterală din partea **locatorului**, în cazul în care interesele de exploatare, reparare și modernizare a clădirilor sau spațiilor **locatorului** necesită eliberarea acestora, cu notificare prealabilă de 30 de zile, fără acordarea de despăgubiri;
- f) la înstrăinarea obiectului închirierii fără acordarea de despăgubiri din partea **locatorului**;
- g) prin denunțarea unilaterală a contractului de **locatar**, cu notificare prealabilă de 45 de zile, cu acordarea de despăgubiri în limita a 2 chirii;
- h) pentru neexecutare în cazul prevăzut la art. 20 din prezentul contract;
- i) nerespectarea art. 45 alin. (2) și (3).

Art. 55.(1) La încetarea contractului, din suma reprezentând garanție contractuală a contractului vor fi prelevate debitele **locatarului** și eventualele degradări majore ale spațiului închiriat.

(2) În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, suma reținută cu titlu de garanție de bună execuție va fi restituită integral **locatarului** în baza cererii scrise, formulate în acest sens, la încetarea închirierii.

XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 56.(1) Forța majoră invocată de una din părțile contractante exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legislației în vigoare și se anunță în scris în termen de 5 zile lucrătoare de la apariție.

(2) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIII. LITIGII

Art. 57. Eventualele litigii ce s-ar putea naște în timpul prezentului contract vor fi rezolvate de părțile contractante, pe cât posibil, pe cale amiabilă. Dacă pe această cale nu se va ajunge la stingerea litigiului, partea interesată se va adresa instanței de judecată competente de pe raza teritorială unde **locatorul** are sediul, în vederea soluționării cauzei.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 58. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract atrage după sine plata de daune-interese părții vătămate și penalități.

Art. 59. Orice modificare/completare a prezentului contract va fi făcută numai cu acordul expres al părților contractante, prin act adițional.

Art. 60. Orice modificare în statutul juridic, act de înființare, sediu etc. va trebui anunțată **locatorului**, în termenul limită de 48 de ore.

XV. COMUNICĂRI

Art. 61.(1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la adresa din preambulul contractului sau prin ridicarea documentului pe bază de semnătură de primire a împuternicitului părții.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul trimiterii, cât și în momentul primirii, de către fiecare parte.

XVI. ALTE CLAUZE

Art. 62. Părțile contractante vor păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a îndeplinirii obligațiilor rezultate din prezentul contract.

Art. 63. Datele, informațiile și documentele la care se face referire la art. 60 vor fi prezentate organelor de control autorizate, la cererea acestora, sau în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 64. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

DISPOZIȚII FINALE

Art. 65. Face parte din prezentul contract și Procesul-verbal de predare-preluare.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, două pentru **locator** și unul pentru **locatar**, al cărui reprezentant l-a primit, citit și semnat.

LOCATOR,

R.A. AEROPORTUL INTERNATIONAL CRAIOVA

Director General
Marian-Sorin MANDA

Director Economic
Andreea-Ramona SANDA

Vizat,
Control Financiar Preventiv,
Mihai CIOROIANU

Intocmit,
Consilier juridic
Adina MICA

Responsabili executare contract:

Consilier juridic: Adina MICA

Economist: Emil MIHALCEA

Administrator cladiri: Daniel DEJU

LOCATAR

S.C.

Administrator,