SECȚIUNEA III

DRAFT CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

De acord cu propunerea de contract

_____
Semnatura autorizată și ștampilă

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ...../.....

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **R.A. Aeroportul Satu Mare**, cu sediul în Satu Mare, șos. Satu Mare - Zalău, km. 9,5, înregistrată la Reg. Com. sub nr. J30/1132/1992, cod fiscal RO 642787, telefon: +40 261768640, fax: +40 261768776, cont bancar RO45 RNCB 0221 0430 4549 0001 deschis la BCR Satu Mare, reprezentata de ***Pătrașcu Mihai Dorin*** - Director General, în calitate de **locator**,

și

1.2. ……**,** adresa: ....., telefon ..... număr de înmatriculare la Reg. Com. ....., cod fiscal ....., cont ....., deschis la banca ....., reprezentata prin domnul ..... administrator/reprezentant/împutenicit, în calitate de **locatar**,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

Termeni şi definiţii:
În prezentul contract următorii termenii de mai jos folositi cu majusculă vor fi interpretaţi astfel:
a) Contractul de Închiriere sau Contractul – prezentul contract de închiriere şi toate anexele sale;
b) Locatarul şi Locatorul – părţile contractante, aşa cum sunt acestea numite în partea introductivă a prezentului Contract;
c) Preţul Contractului – chiria și costurile de întreținere, în conformitate cu prevederile Contractului de Închiriere;
d) Suprafaţa Totală Închiriabilă – suprafaţa Spațiului Închiriat astfel cum este menționată în Art. 2 (1) de mai jos;
e) Data Predării – data semnării de către părţi a Procesului verbal de Predare-Primire a Spațiului Închiriat;

f) Forţa Majoră – orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil şi care face imposibilă executarea şi, respectiv îndeplinirea Contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluţii, incendii, inundaţii sau orice alte catastrofe naturale, restricţii apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă. Nu este considerat forţă majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligaţiilor uneia din Părţi;
g) Zi – zi calendaristică; an - 365 de zile calendaristice;
h) Act Adiţional – document negociat, agreat si semnat de către ambele Părţi prin care se pot modifica termeni şi/sau condiţii ai Contractului de Închiriere.
i) Termenul Legal de Plată – 30 de zile de la data înregistrării la sediul Locatarului a facturii emise de Locator, conform dispoziţiilor Legii nr. 72/28.03.2013 privind măsurile pentru combaterea întârzierii în executarea obligaţiilor de plată a unor sume de bani rezultând din contracte încheiate între profesionişti şi între aceştia şi autorităţi contractante.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie spațiul în suprafață de **1,00 mp – ,,Aparat de băuturi răcoritoare**”(apă, sucuri acidulate/naturale) pe fluxul ,,Plecări”, etaj 1, zona securizată Schengen din noul terminal, conform Anexei nr.1, proprietatea locatorului, aflat în incinta R. A. Aeroportul Satu Mare.
2.2. Locatorul se obligă să predea locatarului spațiul închiriat, conform Anexei nr.1, destinat utilizării în scop comercial, în termen de 5 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea spațiului închiriat se va consemna în procesul verbal de predare-primire, care va deveni Anexa nr.2 la prezentul contract.
2.3. În cazul în care locatarul refuză nejustificat semnarea procesului-verbal de predare-primire, locatorul va notifica locatarul în scris. Dacă în termen de 5 zile de la notificare locatarul nu se prezintă pentru semnare, spațiul se consideră predat de drept, iar obligațiile contractuale ale locatarului devin aplicabile.
2.4. Anexa nr. 1, Anexa nr. 2 și Anexa nr. 3 fac parte integrantă din prezentul contract.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de **1 (un) an,** începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a spațiului**.**

4. EXECUTAREA CONTRACTULUI

4.1. Contractul intră în vigoare după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului menționat la art. 2 alin. 1.

5. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1. Prețul închirierii pentru spații/suprafețe comerciale – (chiria) este de: **100 euro/mp/lună,** la care se adaugă un procent de **……%** din totalul vânzărilor realizate lunar, la care se adaugă T.V.A, în cotă legală pentru:

- **1,00 mp – ,,Aparat de băuturi răcoritoare”(apă, sucuri acidulate/naturale) pe fluxul ,,Plecări”, etaj 1, zona securizată Schengen, situată în noul terminal al R.A. Aeroportului Satu Mare.**

5.2. Plata chiriei se va face lunar, până în data de 25 a lunii curente pentru luna în curs pentru suma de 100 euro/mp/lună la care se adaugă procentul din totalul vânzărilor realizate lunar pe luna anterioară, cu obligația raportării acestora către Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil al R.A. Aeroportul Satu Mare până la data de 5 (cinci) a fiecărei luni.
5.3. Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen 5 zile de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție în cuantum de **300 euro**, echivalentul a 3 (trei) chirii lunare. Neachitarea garanției de bună execuție va duce la neînceperea contractului de închiriere.
5.4. Garanția de bună execuție este **nerecuperabilă** în cazul rezilierii sau denunțării contractului din culpa sau la inițiativa Locatarului.
5.5 Cota parte din impozitul pe clădiri aferent spațiului închiriat se va recupera de la locatar, în termen de 15 zile de la achitarea lui către bugetul local, sau de la predarea spațiului, după caz, proporțional cu suprafața închiriată și perioada pentru care se închiriează.
5.6. (1) Costul utilităților se va factura lunar, pentru luna anterioară, conform evidențelor Locatorului, după comunicarea de către furnizor a facturii de energie electrică, în funcție de consumul efectiv de energie electrică a locatarului și la prețurile practicate de către furnizorul de energie electrică, la care se adaugă 15% cheltuieli de întreținere. Consumul efectiv de energie electrică și costul acesteia se vor determina/justifica potrivit Anexei nr.3 la prezentul contract.

(2) Plata utilităților se va efectua în termen de 15 zile calendaristice de la comunicarea facturii fiscale de către locator.

(3) Modalitatea de calcul a cheltuielilor de întreținere stabilită de Locator este acceptată necondiționat de Locatar.
5.7. Factura fiscală se va transmite prin sistemul național privind factura electronică RO eFactura.
5.8. Plata chiriei și a utilităților (pentru luna anterioară) se va efectua pe baza facturilor fiscale emise de către locator, la cursul BNR din ziua facturării.

6. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

6.1. Locatorul se obligă:
a) să predea spațiul, liber de orice sarcina, pe baza procesului verbal de predare primire.
b) să garanteze pentru folosirea liniștită și utilă a spațiului.
6.2. Locatorul poate să controleze periodic spațiul închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat.
6.3. Locatorul nu răspunde de eventualele distrugeri provocate de către pasageri.
6.4. Locatorul își rezervă dreptul de a dispune, în orice moment, relocarea temporară sau definitivă a spațiului închiriat ori suspendarea activității locatarului, în cazul în care acest lucru este necesar pentru desfășurarea activităților aeroportuare, pentru motive de securitate aeroportuară, siguranță operațională, lucrări de modernizare sau reorganizarea fluxurilor de pasageri.În astfel de situații, locatarul nu poate solicita despăgubiri.
6.5. Locatorul, prin personalul său autorizat, are dreptul de a verifica oricând modul de utilizare a spațiului închiriat, starea echipamentelor instalate și respectarea obligațiilor contractuale, fără a perturba în mod nejustificat activitatea locatarului.

7. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

7.1. Să intreprindă toate demersurile necesare cerute de lege, față de autoritatea aeroportuară și instituțiile statului implicate, pentru a obține permisul de acces pentru personal în zona cu acces limitat securizat, respectiv autorizația de lucru pentru firmă în zona de frontiera și de a introduce bunuri/mărfuri destinate vânzării în acele zone. Neobținerea permiselor și autorizațiilor necesare, duce automat la rezilierea unilaterală a contractului.
7.2. Să utilizeze spațiul ce face obiectul prezentului contract conform destinației sale.
7.3. Să nu tulbure activitățile desfășurate în cadrul aerogării.
7.4. Să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract.
7.5. Să restituie spațiul la expirarea sau încetarea contractului în starea în care l-a primit.
7.6. Să obțină, pe cheltuiala sa, toate autorizările legale, aferente desfășurării activității pentru care este destinat spațiul închiriat.
7.7. Să respecte toate reglementările/procedurile pe linia securității aeroportuare privind accesul, circulația și securitatea aeroportuară.
7.8. Să respecte și să aplice prevederile legislației în vigoare, referitoare la protecția muncii (S.S.M), prevenirea și stingerea incendiilor.
7.9. Să respecte și să aplice prevederile legale în probleme de protecția mediului.
7.10 Locatarul are obligația de a asigura funcționarea continuă și în condiții optime a aparatului automat instalat în spațiul închiriat. În cazul apariției unei defecțiuni, locatarul este obligat să remedieze problema în cel mai scurt timp posibil, dar nu mai târziu de 24 de ore de la constatarea sau notificarea acesteia de către locator.
7.11. Să-și însușească și să respecte procedurile de siguranță aeroportuară și să participe la identificarea riscurilor privind siguranța aeroportuară ce pot fi asociate activității pe care urmează să o desfășoare în perimetrul aeroportului.
7. 7.12. Locatarul este singurul responsabil pentru relația comercială cu utilizatorii aparatului automat, inclusiv pentru eventualele reclamații privind funcționarea aparatului, produsele comercializate sau modalitățile de plată. Locatorul nu răspunde pentru eventualele prejudicii sau reclamații formulate de pasageri sau alte persoane ca urmare a utilizării aparatului.
7.13. Locatarul se obligă să respecte toate reglementările și procedurile de securitate aeroportuară aplicabile în incinta aeroportului, inclusiv cele stabilite de operatorul aeroportuar sau alte autorități competente.Nerespectarea acestora constituie motiv de reziliere imediată a contractului.
7.14. În cazul încetării contractului, locatarul este obligat să îndepărteze echipamentele instalate în termen de 5 zile lucrătoare.În caz contrar, locatorul este îndreptățit să le demonteze și să le depoziteze pe cheltuiala locatarului.
7.15. Locatarul este singurul responsabil pentru relația comercială cu clienții/pasagerii aeroportului și pentru eventualele reclamații privind produsele comercializate.
7.16. Locatarul declară că înțelege și acceptă faptul că activitatea desfășurată în incinta aeroportului este supusă unor reglementări speciale privind siguranța, securitatea și operarea aeroportuară, iar orice decizie luată de locator în acest sens prevalează asupra intereselor comerciale ale locatarului.

7.17. Locatarul are obligația ca aparatul automat instalat în spațiul închiriat să permită efectuarea plății atât în numerar (cash), cât și prin intermediul cardurilor bancare sau al altor mijloace electronice de plată. De asemenea, locatarul are obligația de a amplasa la vedere, pe aparat, **un afiș vizibil informativ cu instrucțiunile de utilizare a aparatului**, redactat în **limba română și în limba engleză**, care să conțină cel puțin pașii de utilizare a aparatului și modalitățile de plată disponibile.
7.18. Locatarul are obligația de a asigura mentenanța periodică, igienizarea și aprovizionarea corespunzătoare a aparatului automat, precum și menținerea acestuia într-o stare estetică și tehnică corespunzătoare, astfel încât să nu afecteze imaginea aeroportului.

8. SANCȚIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

8.1. În cazul neachitării la termen a sumelor datorate prin prezentul contract, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată.
8.2. La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.
8.3. Neachitarea chiriei în termen de 30 zile de la data scadentei sau a nerespectării clauzelor contractuale de către locatar, dă dreptul locatorului să solicite rezilierea contractului. Contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune – interese, în cuantumul a trei chirii lunare și pierderea garanției de bună execuție.
8.4. Dacă din culpa exclusivă a ofertantului contractul este reziliat, acesta nu mai are dreptul să aplice la procedura licitaţiei cu strigare efectuată de către entitatea contractantă pe o perioadă de 24 de luni, iar în cazul în care acesta va aplica, oferta acestuia va fi declarata inacceptabila.

9. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

9.1. Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, se face doar cu acordul regiei în condițiile legii.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:
a) prin ajungerea la termen a contractului;
b) prin reziliere: nerespectarea obligaţiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre parţi, da dreptul parţii lezate de a considera contractul de drept reziliat şi de a pretinde plata de daune-interese, in cuantumul a trei chirii lunare; in acest sens se va formula o notificare scrisa facuta cu 30 de zile inainte de incetarea contractului;
c) prin pierderea personalitaţii juridice, definitive şi irevocabile a vreuneia dintre parţi;
d) urmare a intervenirii unei cauze de forţa majora în baza art.11.5 din prezentul contract;
e) denuntare unilaterală de catre locator, in baza unei notificari scrise facuta cu 30 de zile inainte de incetarea contractului, urmand ca acesta sa achite plata de daune-interese catre locatar, in cuantumul a trei chirii lunare,

f) denunțare unilaterala de către locatar, doar în baza art.1276 alin 1 Cod civil, respectiv atât timp cât executarea contractului nu a început, în baza unei notificări scrise, urmând ca acesta să piardă garanția de participare.

10.2. Locatorul poate rezilia contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără punere în întârziere, în cazul în care locatarul nu achită chiria în termen de 30 de zile, locatarul încalcă reglementările aeroportuare, activitatea locatarului afectează siguranța sau securitatea aeroportuară sau dacă locatarul utilizează spațiul în alt scop decât cel stabilit prin contract.

10.3. Locatarul se obligă ca la încetarea prezentului contract ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 10.1, să achite toate datoriile către locator, să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat așa cum a fost predate.

10.4. La încetarea contractului, Locatarul va preda spațiul liber, așa cum a fost preluat, fără somație și fără drept de retenție.

11. FORŢA MAJORA

11.1. Forţa majora este constatata de o autoritate competentă.

11.2. Forţa majora exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada în care aceasta acţionează.

11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de acţiune a forţei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau parţilor pana la apariţia acesteia.

11.4. Partea contractanta care invoca forţa majora are obligaţia de a notifica celeilalte parţi, imediat şi in mod complet, producerea acesteia şi să ia orice masuri care ii stau la dispoziţie in vederea limitarii consecinţelor.

11.5. Dacă forţa majora acţioneaza sau se estimeaza ca va acţiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parţi incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna din parţi sa poata pretinda celeilalte daune-interese.

12. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

12.1. Locatarul şi locatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabila, prin tratative directe, orice neinţelegere sau disputa care se poate ivi intre ei in cadrul sau in legatura cu indeplinirea contractului.

12.2. Daca, dupa 30 zile de la inceperea acestor tratative, locatorul şi locatarul nu reuşesc sa rezolve in mod amiabil o divergenţa contractuala, fiecare poate solicita ca disputa sa se soluţioneze de catre instanţa judecatoreasca din raza teritoriala a locatorului.

13. LIMBA CARE GUVERNEAZA CONTRACTUL

13.1. Limba care guverneaza contractul este limba română.

14. COMUNICARI

14.1. (1) Orice comunicare între parţi, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atat în momentul transmiterii, cât şi în momentul primirii.

14.2. Comunicările între părţi se pot face şi prin fax sau e-mail cu condiţia confirmarii în scris a primirii comunicării.

15. LEGEA APLICABILA CONTRACTULUI

15.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

16. DISPOZIŢII FINALE

16.1. Prezentul contract a fost încheiat azi..... în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATAR,	**LOCATOR,**
R.A. Aeroportul Satu Mare	**S.C. …….S.R.L**
Director General,	**Administrator,**

ANEXA Nr.2 la contractul de închiriere nr. ……../……

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

Încheiat azi, …… la sediul R.A Aeroportul Satu Mare,

între
R.A. Aeroportul Satu Mare, în calitate de **locator**

și

S.C. ……S.R.L, în calitate de **locatar**

Subsemnatul locator declar că predau astăzi, …….., locatarului menționat mai sus, spațiul în suprafață de **1,00 mp – ,,Aparat de băuturi răcoritoare**”(apă, sucuri acidulate/naturale) pe fluxul ,,Plecări”, etaj 1, zona securizată Schengen, situată în noul terminal al R.A. Aeroportului Satu Mare, conform Anexei nr.1, proprietatea locatorului, liber de orice sarcină.

Am predat spațiul,	Am preluat spațiul,
LOCATOR, R.A. Aeroportul Satu Mare	**LOCATAR**, **S.C. ……S.R.L**

ANEXA Nr. 3 la contractul de închiriere nr. _____/_____

Facturarea serviciilor
de subfurnizare energie electrica

Consumul de energie electrică se determină prin citirea contorului instalat pe cablurile de alimentare al spațiului consumatorului S.C. _____ S.R.L.

Citirea contorului se face în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, pentru consumul din luna precedentă, de către persoanele împuternicite de către S.C. _____ S.R.L. și de către R.A. Aeroportul Satu Mare.

Prețul unitar pentru 1 kWh energie electrica este prețul furnizorului rezultat din factura de energie electrică.

La suma de plată se adaugă 15% cheltuieli de regie.

Notă: Justificarea prețului unitar se va face prin anexarea în copie a facturii furnizorului de energie electrica.

LOCATOR,
R.A. AEROPORTUL SATU MARE

LOCATAR,
S.C. _____ S.R.L.