De acord cu propunerea de contract

_____

Semnătura autorizată și ștampilă

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. R.A. AEROPORTUL SATU MARE, cu sediul în localitatea Satu Mare, Şos. Satu Mare – Zalău, km.9,5, telefon: 0261.768.640, număr de înmatriculare J1992001132305, având cod fiscal RO 642787, cont bancar nr. RO45RNCB0221043045490001, deschis la Banca Comercială Română - Sucursala Satu Mare, reprezentată prin domnul Pătrașcu Dorin Mihai, având funcţia de 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 folosiți 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;
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 **52 mp - „Suprafață neamenajată pentru activități comerciale" – alimentație publică,** pe fluxul **„Plecări"** din zona sala de îmbarcare a aerogării, conform **Anexei nr.1**, proprietatea locatorului, aflat în incinta **R. A. Aeroportul Satu Mare**, fiind format din:

1) **Zona de servire (bar)** în suprafață de **18,46 mp - „Suprafață neamenajată pentru activități comerciale",** pe fluxul **„Plecări", etaj 1,** din zona sala de îmbarcare a Aerogării,
2) **Zonă de servit** în suprafață de **33,54 mp – „Suprafață neamenajată pentru activități comerciale",** pe fluxul **„Plecări", etaj 1,** din zona sala de îmbarcare a Aerogării**.**

2.2. Destinația spațiului este stabilită exclusiv de Locator și nu poate fi modificată sub nicio formă, temporar sau definitiv, fără acordul scris prealabil al acestuia.
2.3. Locatorul se obligă să predea locatarului spațiul închiriat în starea existentă la data predării, conform Anexei nr.1, 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, locatorul neavând obligația efectuării de lucrări de amenajare sau modernizare.
2.4. În cazul în care locatarul refuză neîntemeiat să încheie procesul verbal de predare-primire conform celor de mai sus, indiferent de motiv, se va considera că data predării a avut loc și locatarul va avea toate obligațiile decurgând din prezentul contract, nefiind necesare orice alte formalități și/sau intervenția instanțelor.
2.5. 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 **2 (doi) ani**, începând cu data de **.....** până la data de **.....**, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional pentru maximum 6 luni.
3.2. Durata contractului nu conferă Locatarului niciun drept de continuitate sau de prelungire automată.

4. EXECUTAREA CONTRACTULUI

4.1. Contractul intră în vigoare la data semnării procesului-verbal de predare-primire sau, după caz, la data la care acesta se consideră semnat potrivit art. 2.3 și 2.4.
4.2. Neînceperea activității comerciale de către Locatar nu suspendă și nu afectează obligația de plată a chiriei.
4.3. În cazul în care Locatarul nu începe activitatea în termen de 30 zile de la preluarea spațiului, pe lângă prețul închirierii spațiului, Locatarul va datora Locatorului daune interese

în cuantum de 500 lei (fără TVA) pe zi de întârziere a prestării, reprezentând prejudiciul cauzat prin neasigurarea serviciilor aferente zonei aeroportuare.
4.5. Aplicarea de daune-interese nu înlătură și nu afectează dreptul Locatorului de a aplica penalitățile pentru întârzierea la plată prevăzute la art. 8.1 și nici dreptul de a dispune rezilierea contractului, în condițiile prezentului contract.

5. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1. Prețul închirierii pentru spațiul ce face obiectul prezentului contract – (chiria) este de: **…….. euro/lună**, la care se adaugă T.V.A, în cotă legală, pentru spațiul de:

- **52 mp –„Suprafață neamenajată pentru activități comerciale**”- alimentație publică, pe fluxul „Plecări”, etaj 1, din zona sala de îmbarcare a Aerogării, proprietatea locatorului, aflat în incinta R.A. Aeroportul Satu Mare.

5.2. Plata chiriei se face lunar, până la data de 25 a lunii curente pentru luna în curs. Neutilizarea spațiului, lipsa traficului de pasageri sau orice alte motive comerciale nu exonerează Locatarul de la plata chiriei.
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 ..... **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.
5.9. Locatarul este scutit de plata chiriei pentru primele 2 (două) luni, începând de la data semnării Procesului verbal de predare-primire a spațiului.

6. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

6.1 Locatorul are dreptul:
a) să controleze oricând spațiul, fără notificare prealabilă;
b) să stabilească reguli interne obligatorii pentru Locatar;
c) să modifice fluxurile de pasageri, programul sau organizarea aeroportului, fără ca Locatarul să poată solicita despăgubiri;
d) să predea spațiul, liber de orice sarcină, pe baza procesului verbal de predare – primire;

e) să asigure accesul la utilitățile existente.
6.2. Locatorul nu răspunde pentru pierderi financiare, scăderea vânzărilor sau imposibilitatea desfășurării activității Locatarului.

7. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

7.1. Neobținerea autorizațiilor, permiselor sau avizelor necesare conduce **automat și de plin drept** la rezilierea contractului, fără intervenția instanței.
7.2. Să asigure posibilitatea efectuării încasărilor prin intermediul cardurilor bancare, atât în **lei**, cât și în **valută**, conform legislației în vigoare
7.3. Să utilizeze spațiul ce face obiectul prezentului contract conform destinației sale.
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 este obligat să asigure activitatea comercială pe toată durata operării curselor, conform programului stabilit de Locator. Nerespectarea programului constituie abatere gravă și motiv de reziliere imediată.
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.
7.12. Să asigure mobilierul necesar pentru desfășurarea activității în spațiul închiriat, după obținerea în scris a acordului din partea locatorului cu respectarea caracteristicilor de design și funcționalitate a clădirii.
7.13. Să trimită spre aprobare către regie, machetele publicitare ce vor fi expuse. Nu vor fi aprobate machete publicitare cu reclame pentru activități similare cu cea desfășurată de către R .A. Aeroportul Satu Mare. Nu vor fi acceptate machete publicitare cu conținut obscen, vulgar, rasism etc.
7.14. (1) Locatarul are obligația de a transmite spre **analiză și aprobare prealabilă** către Locator conceptul de amenajare al spațiului, incluzând, fără a se limita la: designul general, cromatica utilizată, tipul și finisajele mobilierului, elementele și echipamentele vizibile publicului, iluminatul și materialele decorative.

(2) Amenajarea și desfășurarea activității comerciale în spațiul închiriat **sunt permise exclusiv după obținerea aprobării scrise a Locatorului**. Locatorul are dreptul **exclusiv** de a aproba, condiționa sau respinge propunerile de design și amenajare, **fără obligația de motivare**, în funcție de cerințele de imagine, siguranță, funcționalitate și strategie aeroportuară.

(3) Nerespectarea prezentei obligații sau realizarea de amenajări fără aprobarea prealabilă a Locatorului constituie **abatere gravă** și atrage **rezilierea de plin drept a contractului**, fără notificare prealabilă și fără dreptul Locatarului la despăgubiri.
7.15. Locatarul se va asigura că personalul de servire va avea o ținută potrivită și un comportament adecvat și va colabora cu Locatorul pentru a soluționa cu celeritate orice reclamații/sesizări/plângeri pertinente primite de la pasageri.
7.16. Să asigure funcționalitatea:

- Zona 1 în maxim 30 de zile;
- Zona 2 în maxim 60 de zile, de la semnarea procesului verbal de predare primire a spațiului ce face obiectul prezentului contract.

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 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 sau nerespectarea clauzelor contractuale de către locatar, atrage rezilierea de plin drept a contractului, 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, pierderea garanției de bună execuție și eliberarea imediată a spațiului ce face obiectul prezentului contract.
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 inacceptabilă.

9. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

9.1. Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune este interzisă fără acordul prealabil al Locatorului.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Prezentul contract înceteaza in următoarele cazuri:
a) prin ajungerea la termen a contractului;
b) prin reziliere: nerespectarea obligaţiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părţi, dă dreptul părţii lezate de a considera contractul de drept reziliat şi de a pretinde plata de daune-interese, în cuantumul a trei chirii lunare; în acest sens se va formula o notificare scrisa făcută cu 30 de zile înainte de încetarea contractului;
c) prin pierderea personalităţii juridice, definitive şi irevocabile a vreuneia dintre părţi;
d) urmare a intervenirii unei cauze de forţă majoră în baza art.11.5 din prezentul contract;
e) locatorul poate denunța unilateral prezentul contract **în orice moment**, pentru motive ce țin de interesul aeroportuar, reorganizare, securitate, strategie operațională sau alte considerente interne, **fără obligația de motivare și fără plata de despăgubiri către Locatar**. Locatarul renunță expres la orice pretenții, despăgubiri sau acțiuni împotriva Locatorului ca urmare a denunțării unilaterale;
f) denunțare unilaterală 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 garantia de participare si să achite plata de daune-interese în cuantumul a trei chirii lunare;

10.2. 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 inchiriat.

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

11. FORŢA MAJORĂ

11.1. Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.
11.2. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada în care aceasta acţionează.
11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.
11.4. Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.
11.5. Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

12. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

12.1. Locatarul şi locatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legatură cu îndeplinirea contractului.
12.2. Dacă, după 30 zile de la începerea acestor tratative, locatorul şi locatarul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţa judecatorească cu competență exclusiv în raza teritorială a locatorului.

13. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

13.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

14. COMUNICARI

14.1. (1) Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.
(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât şi în momentul primirii.
14.2. Comunicările între părţi se pot face şi prin fax sau e-mail cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

15. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

15.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

16. DISPOZIŢII FINALE

16.1. Caietul de sarcini, documentația de atribuire și oferta câștigătoare fac parte integrantă din contract și prevalează în fața oricăror interpretări favorabile Locatarului
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 **52 mp - „Suprafață neamenajată pentru activități comerciale" – alimentație publică,** pe fluxul **„Plecări"** din zona sala de îmbarcare a aerogării, conform **Anexei nr.1**, proprietatea locatorului, aflat în incinta **R. A. Aeroportul Satu Mare**, fiind format din:

1) **Zona de servire (bar)** în suprafață de **18,46 mp - „Suprafață neamenajată pentru activități comerciale",** pe fluxul **„Plecări", etaj 1,** din zona sala de îmbarcare a Aerogării,
2) **Zonă de servit** în suprafață de **33,54 mp – „Suprafață neamenajată pentru activități comerciale",** pe fluxul **„Plecări", etaj 1,** din zona sala de îmbarcare a Aerogării**,**

liber de orice sarcină.

Am predat spațiul,

LOCATOR,
R.A. Aeroportul Satu Mare

Am preluat spațiul,

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

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

Facturarea serviciilor
de subfurnizare energie electrica și apă/canalizare

A. ENERGIE ELECTRICĂ

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 adauăa 15% cheltuieli de regie.

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

B. APĂ / CANALIZARE

- inclusă în prețul chiriei.

LOCATOR,
R.A. AEROPORTUL SATU MARE

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