

HOTĂRÂREA NR. 86

privind închirierea prin negociere directă a terenurilor aparținând domeniului public sau privat al municipiului Craiova pe care sunt amplasate construcții cu destinația de spații comerciale

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2013;

Având în vedere raportul nr. 27062/ 2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune închirierea prin negociere directă a terenurilor aparținând domeniului public sau privat al municipiului Craiova pe care sunt amplasate construcții cu destinația de spații comerciale și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.54, 55, 56, 57 și 58/2013;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 466/2009, art. 136 alin.1 și art. 141 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, modificată și completată, în temeiul Legii nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V – Contractul de Locațiune și art. 2 alin.1 lit.c din Legea Contenciosului Administrativ;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin.5 lit. a și b, art. 45 alin.3, art. 123, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă închirierea prin negociere directă a terenurilor aparținând domeniului public sau privat al municipiului Craiova, aflate sub construcțiile în care se desfășoară activități economice, către proprietarii acestor construcții, prevăzuți în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru o perioadă de 3 ani.
- Art.2.** Se aprobă încheierea contractelor de închiriere prevăzute la art.1, după modelul cadru prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze contractele de închiriere prevăzute la art.2.
- Art.4.** Chiria pentru terenul ocupat va fi stabilită pentru anul 2013 potrivit Hotărârii Consiliului Local al municipiului Craiova nr.2/2013 privind impozitele și taxele locale, iar pentru anii următori conform hotărârilor de consiliu aprobate în acest sens.

- Art.5.** În termen de 90 de zile de la încheierea contractelor de închiriere, proprietarii construcțiilor au obligația să achite chiria pe ultimii trei ani, în caz contrar aceștia au obligația de a desființa construcțiile și a aduce terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară, Direcția Patrimoniu și Direcția Impozite și Taxe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bianca Maria Carmen PREDESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR.1 LA HOTĂRÂREA NR.86/2013

Contracte de închiriere pentru suprafețe de teren
proprietatea Municipiului Craiova pe care sunt amplasate construcții
provizorii (chioșcuri)

Nr.crt.	Titular contract	Adresa teren închiriat	Supr.mp.
1.	S.C.ISAROTY COM S.R.L	Cv.Nouă BL.65A2	46,83
2.	GHIȚĂ SORIN GABRIEL	Cv.Nouă -zona big nou	154
3.	S.C.CAMESLIV S.R.L	Cv.Nouă -piata orizont	30
4.	S.C.CAMIROD S.R.L	Str.Popoveni nr.3A	110
5.	S.C.BIOMAR COM S.R.L	Str.Popoveni nr.3B	106,66

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bianca Maria Carmen PREDESCU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bianca Maria Carmen PREDESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmarire Contracte , Agenți Economici

Nr. _____ / _____ 2013

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

Nr. ____ / ____ 2013

În temeiul art. 36 alin. 1 și 2 lit . c coroborat cu alin. 5 lit a și b, art. 62 alin. 1, art. 120-123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, având în vedere și dispozițiile art. 136 alin. 1 și art. 141 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, completate cu prevederile Titlul IX Capitolul V din Codul Civil și cu art. 2 alin. 1 lit. c din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004

În baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. _____ și . nr. _____/2013 s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între:

Cap I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CRAIOVA cu sediul în Craiova, str.A.I.Cuza , nr.7, CUI 4417214, prin Primar , în calitate de locator pe de-o parte și

S.C _____ S.R.L. , cu sediul social în Craiova, _____ administrator _____, domiciliat în Craiova,, _____, posesor al CI seria DX nr. _____, CNP _____, în calitate de locatar pe de altă parte

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului în suprafață de _____ mp, situat în Craiova, _____

Cap. III DURATA CONTRACTULUI

Art.2. Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă de 3 ani respectiv de la 01.03.2013 până la 01.03.2016.

Art.3. La expirarea perioadei de 3 ani părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului prin act adițional pentru o nouă perioadă stabilită de acestea.

Cap.IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4. a. Chiria aferentă perioadei 01.03 - 31.12.2013 pentru folosirea terenului menționat la art. 1 din prezentul contract este de _____ lei corespunzătoare nivelului taxei de închiriere stabilit prin H.C.L nr. _____/2013 pentru zona „_____” de interes comercial, respectiv _____ lei/mp/lună.

b. Începând cu anul 2014 taxa de închiriere va fi stabilită în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local ce vor fi adoptate în acest sens .

Art.5. Plata chiriei se va efectua în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru în contul Municipiului Craiova numărul RO23TREZ29121300205XXXXX , deschis la Trezoreria Municipiului Craiova sau prin casieria Primăriei Municipiului Craiova, Cod unic de înregistrare 4417214.

Art.6. Pentru neachitarea la termen a debitelor stabilite se vor percepe majorări de întârziere conform actelor normative în vigoare, la data plății.

Cap.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8. Obligațiile locatarului

(1) În termen de 90 de zile de la încheierea prezentului contract, locatarul are obligația să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcția edificată fără titlu.

(2) Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.

(3) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

(4) Locatarul este obligat să obțină, în condițiile legii, toate autorizațiile necesare impuse de realizarea obiectului contractului de închiriere și să respecte termenele de execuție impuse.

(5) O copie a autorizației de construire se va depune la Serviciul Contracte și Autorizări imediat după obținerea acesteia.

(6) Locatarul se obligă să nu subînchirieze altui terț bunul ce face obiectul prezentului contract.

(7) Locatarul se obligă să achite la termenele și în cuamntumul corespunzător contractului chiria calculată și comunicată de Locator.

(8) La expirarea contractului sau încetarea din orice motiv înainte de a ajunge la termen, Locatarul este obligat să restituie bunul în starea în care l-a preluat și să-l lase în deplină proprietate Locatorului, pe cheltuiala sa;

(9) Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu se dovedește că a survenit fortuit.

(10) (a) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(b) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în stare inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi cauzată bunului de către locatar.

(c) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție;

(11) Locatarul are obligația să-l despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra bunului închiriat inclusiv în cazul în care riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului. .

(12) Se interzice subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului , fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești(pact comisoriu grad IV),autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

Art.9. Obligațiile locatorului

(1) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului de închiriere;

(2) Să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe întreaga durată a contractului de închiriere;

(3) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul încheierii;

(4) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

Cap.VI. SANCTIUNI

Art.10. Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.VII MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.11. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Cap.VIII. ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12. Prezentul contract **încetează** în următoarele situații :

a. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu au decis de comun acord prin act adițional prelungirea lui.

b. Înainte de termen prin acordul ambelor părți, consemnat în scris într-un act adițional.

c. Dispariției imobilului (construcției) ce aparține locatarului ori avarierii gravă a sa, astfel încât aceasta a devenit improprie folosinței sale în conformitate cu destinația avută la încheierea contractului.

d. În condițiile vânzării construcției de către locatar în perioada de valabilitate a contractului, acesta încetează de drept cu obligația locatarului să aducă terenul închiriat în starea inițială.

e. În cazul în care se constată că terenul pe care se află amplasată construcția provizorie, este retrocedat în natură în baza Legii 10/2001 republicată și Legea 247/2005, contractul de închiriere încetează de drept, cu condiția notificării prealabile a locatorului cu 30 de zile înainte.

f. În cazul nerespectării clauzelor prevăzute la art.8 lit. a din prezentul contract, acesta încetează de drept, locatarul având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

Art.13. Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

a. În situația în care pentru nevoi de interes național sau local terenul închiriat va fi destinat altor scopuri, executarea unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea locală după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte, căruia îi revine obligația de a desființa construcția pe cheltuiala proprie.

b. Contractul se reziliază de drept și în cazul în care împotriva locatarului s-a dispus trecerea la faliment;

c. Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a două rate semestriale consecutive. Rezilierea va opera deplin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 15 zile calendaristice transmis locatarului.

Cap.IX PACTE COMISORII

Art.14. a. Orice sumă de bani datorată în baza prezentului contract devine exigibilă de la data scadenței, fără a mai fi necesară o punere în întârziere conform art. 1079 din Codul civil.

b. Neîndeplinirea oricărei obligații asumată prin contract, va fi notificată imediat în scris părții în culpă, în vederea remedierii acesteia.

Cap.X CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

Art.15. a. Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

b. Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

c. Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

d. Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.XI NULITATEA PARȚIALĂ

Art.16. a. În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

b. În măsura în care o parte a unei clauze este considerată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XII FORȚA MAJORĂ

Art.17. a. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

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

d. Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

e. 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 deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

Cap.XIII LEGEA APLICABILĂ

Art.18. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Cap.XIV SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.19. a. Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

b. Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

Cap. XV CLAUZE SPECIALE

Art.20. a. Chiria neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual,

care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova în termenul și condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 - privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

b. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Cap. XVI DISPOZIȚII FINALE

Art. 21. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

LOCATAR

PRIMAR,

S.C. _____ S.R.L.

Lia Olguța Vasilescu

**Director Executiv
Direcția Patrimoniu
Adriana Cîmpeanu**

Arhitect Șef

Administrator

**Șef Serviciu
Gabriel Smaranda**

**Vizat pentru legalitate
Gâlea Ionuț**