



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr.137
din 22 aprilie 2009
privind aprobarea conținutului cadru al contractelor de locațiune
aferente spațiilor comerciale aflate în incinta ștrandului “Neptun”

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.20937/08.04.2009;
- raportul nr.20937/T4/08.04.2009 al Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2) lit.“c” și art.45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1 Se aprobă conținutul-cadru al contractelor de locațiune aferente spațiilor comerciale aflate în incinta ștrandului “Neptun”, conform anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2.Noile contracte se vor încheia cu menținerea tarifelor valabile la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.3.Prezenta hotărâre se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu MOȘNEAG

S E C R E T A R
Doina PAUL

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr. _____/_____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Municipiul Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr.75, reprezentat prin Primar, ing. Gheorghe Falcă, numit în prezentul contract *locator*,

și
S.C. _____, cu sediul în _____, cod unic de înregistrare fiscală _____, înregistrat la ORC Arad - _____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, denumită în prezentul contract *locatar*,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl constituie închirierea domeniului public din incinta Ștrandului "Neptun", situat în municipiul Arad,

- a. _____ mp. teren aflat sub construcție / _____ mp teren cu construcție *;
- b. _____ mp. teren liber pentru amenajare terasă sezonieră;
- c. _____ mp. spațiu verde.

Art.3. Predarea – primirea terenului se va face de către Serviciul Administrare Zone de Agreement.

III. TERMENUL.

Art.4. Termenul închirierii este de 1 an, cu începere de la data de _____ și până la data de _____.

IV. DESTINAȚIE

Art.5.(1) Terenul închiriat este destinat pentru a fi folosit la activități de alimentație publică, agreement, jocuri, etc.

(2) Activitatea de discotecă este permisă numai cu acordul scris al Agenției de Protecția Mediului, în spații închise, izolate fonic, iar pe terasele deschise, până la orele 22,00.

* construcția constă din _____

V. PREȚUL

Art.6. Părțile convin asupra unei chirii lunare în valoare de _____ euro plus T.V.A, calculată la paritatea leu/euro.

Art.7. Tarife

Tarifele sunt:

- a. _____ / mp/ lună pt. teren aflat sub construcție;
- b. _____ /mp/lună, teren liber pentru amenajare terasă sezonieră;
- c. _____ /mp/lună, spațiu verde.

VI. PLATA CHIRIEI

Art.8.(1) Plata chiriei se face lunar, în lei la cursul valutar din data de întâi a lunii în care termenul este scadent, cel mai târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru care se face plata.

(2) Plata chiriei se face în baza facturii fiscale și se poate plăti în numerar la casieriile municipiului Arad din B-dul Revoluției nr.75, casieria din incinta Ștrandului "Neptun" sau prin virament în contul RO34TREZ0215033XXX006785 deschis la Trezoreria Arad.

(3) Pentru neplata chiriei la termenele stabilite se vor percepe majorări de întârziere conform prevederilor legale.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.9.(1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale.

(2) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de locațiune din motive excepționale de interes național sau local.

(3) Locatorul are obligația să predea terenul închiriat în stare corespunzătoare destinației și să asigure folosința sa.

(4) Locatorul are obligația să păstreze ordinea și liniștea publică în ștrand cu forțe specializate dar nu își asumă responsabilitatea pazei bunurilor agenților economici.

VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.10.

- a. -să folosească terenul închiriat ca un bun gospodăr, în conformitate cu destinația înscrisă în prezentul contract;
- b. -la expirarea contractului să predea locatarului terenul închiriat.
- c. -să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al Serviciului Administrare zone de agrement.
- d. -să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate la termenele stabilite în contract;
- e. -pe durata contractului de locațiune, locatarul are obligația să asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- f. -orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina locatarului;
- g. -amenajările executate de locatar pe terenul închiriat vor fi suportate de către acesta, fără a putea formula nici un fel de pretenții ulterioare față de locatar;
- h. -locatarul are dreptul și obligația de a se racorda la canalizarea ștrandului, de a avea grup social propriu și de a se branșa la rețeaua de gaz din incinta ștrandului;
- i. -taxele, impozitele precum și utilitățile (apă-canal, energie electrică, gaze gunoi menajer) cad în sarcina locatarului;
- j. -locatarul va achita lunar la administrația ștrandului contravaloarea utilităților consumate în termen de 5 zile de la primirea facturii;
- k. -în termen de maxim o lună de la semnarea contractului, locatarul are obligația montării apometrului și a contorului-omologate, dacă acestea nu există. Montarea se va realiza în loc accesibil pentru vizitare și citire;
- l. -în termen de maxim o lună, de la semnarea contractului locatarul are obligația de a branșa canalizarea menajeră proprie la canalizarea menajeră a ștrandului și de a construi separator de grăsimi – dacă aceste lucrări nu sunt realizate;
- m. -locatarul va depozita gunoiul menajer, obligatoriu, numai în pubele de tip european, având obligația de ași asigura numărul necesar al acestora;
- n. -în cazul depășirii puterii instalate stabilite pentru locatar, în cazul în care se produc deteriorări ale cablurilor electrice, tablourilor de distribuție și aparaturii, locatarul vinovat va suporta cheltuielile pentru repararea și punerea în funcțiune a instalației.

IX.ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11. Prezentul contract încetează în următoarele condiții:

- a. -la expirarea termenului, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b. -în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;
- c. -la dispariția sau în cazul imposibilității de a exploata bunul închiriat, prin renunțare;
- d. -în cazul în care locatarul nu își achită chiria mai mult de 60 de zile de la termenul înscris în contract precum și în cazul în care nu își achită utilitățile consumate mai mult de 60 de zile de la primirea facturii.
- e. -în cazul în care locatarul execută lucrări fără avizul scris al locatorului și fără avizele și autorizațiile legale
- f. -în cazul în care locatorul organizează discotecă prin încălcarea prevederilor art.5 alin.(2) din prezentul contract;

X.SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.12. Subînchirierea în tot sau în parte a terenului închiriat precum și cesiunea contractului de închiriere este interzisă.

XI.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri.

Art.14.(1) Forța majoră apără de răspundere partea din contract care o invocă și o dovedește.

(2)Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor lui.

(3)Dacă în termen de 15 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

(4) Notificarea se face prin fax sau pe cale poștală și va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

(5) Notificările verbale nu se iau în considerare.

XII.LITIGII

Art.15.Litigiile de orice fel decurg din executarea prezentului contract sunt de competența instanței judecătorești de drept comun sau arbitrajului.

XIII.CLAUZE SPECIALE

Art.16.Contractul de locațiune se va rezilia, de drept, pe cale unilaterală, de către locatar, fără nici un fel de despăgubiri în sarcina acestuia, inclusiv pentru investiția executată și va proceda la evacuarea silită a locatarului, fără hotărâre judecătorească și fără somație, urmând ca acesta să plătească chiria, utilitățile și penalitățile, până la data evacuării, în următoarele situații:

- a. -în cazul în care locatarul nu își achită chiria mai mult de 60 de zile de la termenul înscris în contract precum și în cazul în care nu își achită utilitățile consumate mai mult de 60 de zile de la primirea facturii.
- b. -în cazul în care locatarul execută lucrări fără avizul scris al locatorului și fără avizele și autorizațiile legale
- c. -în cazul în care locatorul organizează discotecă prin încălcarea prevederilor art.5 alin.(2) din prezentul contract.

Art.17.Organizarea și respectarea măsurilor de PSI cad în sarcina locatarului în conformitate cu prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

Art.18În cazul producerii de viituri mari pe râul Mureș și apariției pericolului de inundații, locatarul are obligația să-și evacueze personalul, mărfurile, utilajele și materialele ce-i aparțin.

Art.19.Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru Direcția Venituri.

Procesul-verbal de predare-primire a terenului și planul de situație cu cotele acestuia fac parte integrantă din contract.

LOCATOR

LOCATAR

S.C. _____ S.R.L

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu MOȘNEAG

S E C R E T A R
Doina PAUL

**ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL**

PROIECT

Avizat

**Secretar,
Doina Paul**

**HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009**

**privind aprobarea conținutului cadru al contractelor de locațiune aferente
spațiilor comerciale aflate în incinta ștrandului “Neptun”**

Consiliul Local al Municipiului Arad.

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 20937/2009;
- raportul nr. 20937/T4/08.04.2009 al Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2 lit. “c” și art. 45 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă conținutul cadru al contractelor de locațiune aferente spațiilor comerciale aflate în incinta ștrandului “Neptun”, conform Anexei nr. 1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Noile contracte se vor încheia cu menținerea tarifelor valabile la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**SECRETAR,
Doina Paul**

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr._____/_____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Municipiul Arad cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat prin **Primar, ing. Gheorghe Falcă**, numit în prezentul contract **locator**,
și

S.C._____**S.R.L.**, cu sediul în _____, cod unic de înregistrare fiscală_____, înregistrat la ORC Arad - _____, reprezentată prin_____, în calitate de _____, denumită în prezentul contract **locatar**,

XIII. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl constituie închirierea domeniului public din incinta Ștrandului “Neptun”, situat în municipiul Arad,

- a.** _____ mp. teren aflat sub construcție / _____mp teren cu construcție *;
- b.** _____ mp. teren liber pentru amenajare terasă sezonieră;
- c.** _____ mp. spațiu verde.

Art.3. Predarea – primirea terenului se va face de către Serviciul Administrare zone de agrement.

XIV. TERMENUL

Art.4. Termenul închirierii este de 1 an, cu începere de la data de _____ și până la data de _____ .

XV. DESTINAȚIE

Art.5. (1) Terenul închiriat este destinat pentru a fi folosit la activități de alimentație publică, agrement, jocuri, etc.

(2) Activitatea de discotecă este permisă numai cu acordul scris al Agenției de Protecția Mediului, în spații închise, izolate fonic, iar pe terasele deschise, până la orele 22,00.

* construcția constă
din _____

XVI. PREȚUL

Art.6. Părțile convin asupra unei chirii lunare în valoare de _____ euro plus T.V.A, calculată la paritatea leu/euro.

Art.7. Tarife

Tarifele sunt:

- a. _____ / mp/ lună pt. teren aflat sub construcție;
- b. _____ /mp/lună, teren liber pentru amenajare terasă sezonieră;
- c. _____ /mp/lună, spațiu verde.

XVII. PLATA CHIRIEI

Art.8. (1) Plata chiriei se va face lunar, în lei la cursul valutar din data de întâi a lunii în care termenul este scadent, cel mai târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru care se face plata.

(2) Plata chiriei se face în baza facturii fiscale și se poate plăti în numerar la casieriile municipiului Arad din B-dul Revoluției nr. 75, casieria din incinta Ștrandului “Neptun”, sau prin virament în contul **RO34TREZ0215033XXX006785** deschis la Trezoreria Arad.

(3) Pentru neplata chiriei la termenele stabilite se vor percepe majorări de întârziere conform prevederilor legale.

XVIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.9. (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale

(2) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de locațiune din motive excepționale de interes național sau local.

(3) Locatorul are obligația să predea terenul închiriat în stare corespunzătoare destinației și să asigure folosința sa.

(4) Locatorul are obligația să păstreze ordinea și liniștea publică în ștrand cu forțe specializate dar nu își asumă responsabilitatea pazei bunurilor agenților economici.

XIX. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.10

- o.** - să folosească terenul închiriat ca un bun gospodăr, în conformitate cu destinația înscrisă în prezentul contract;
- p.** - la expirarea contractului să predea locatarului terenul închiriat.
- q.** să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al Serviciului Administrare zone de agrement.
- r.** - să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate la termenele stabilite în contract;
- s.** – pe durata contractului de locațiune, locatarul are obligația să asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform OUG 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- t.** – orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina locatarului;
- u.** - amenajările executate de locatar pe terenul închiriat vor fi suportate de către acesta, fără a putea formula nici un fel de pretenții ulterioare față de locator;
- v.** - locatarul are dreptul și obligația de a se racorda la canalizarea ștrandului, de a avea grup social propriu și de a se brânșa la rețeaua de gaz din incinta ștrandului;
- w.** - taxele, impozitele precum și utilitățile (apă-canal, energie electrică, gaze gunoi menajer) cad în sarcina locatarului;
- x.** – locatarul va achita lunar la administrația ștrandului contravaloarea utilităților consumate în termen de 5 zile de la primirea facturii;
- y.** – în termen de maxim o lună de la semnarea contractului, locatarul are obligația montării apometrului și a contorului - omologate, dacă acestea nu există. Montarea se va realiza în loc accesibil pentru vizitare și citire;
- z.** - în termen de maxim o lună, de la semnarea contractului locatarul are obligația de a brânșa canalizarea menajeră proprie la canalizarea menajeră a ștrandului și de a construi separator de grăsimi – dacă aceste lucrări nu sunt realizate;
- aa.** - locatarul va depozita gunoiul menajer, obligatoriu, numai în pubele de tip european, având obligația de ași asigura numărul necesar al acestora;
- bb.** - în cazul depășirii puterii instalate stabilite pentru locatar, în cazul în care se produc deteriorări ale cablurilor electrice, tablourilor de distribuție și aparaturii, locatarul vinovat va suporta cheltuielile pentru repararea și punerea în funcțiune a instalației.

XX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11. Prezentul contract încetează în următoarele condiții:

- a. – la expirarea termenului, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b. - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;
- c. – la dispariția sau în cazul imposibilității de a exploata bunul închiriat, prin renunțare;
- d. – în cazul în care locatarul nu își achită chiria mai mult de 60 de zile de la termenul înscris în contract precum și în cazul în care nu își achită utilitățile consumate mai mult de 30 de zile de la primirea facturii.
- e. - în cazul în care locatarul execută lucrări fără avizul scris al locatorului și fără avizele și autorizațiile legale
- f. – în cazul în care locatorul organizează discotecă prin încălcarea prevederilor art. 5 (2) din prezentul contract;

XXI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art. 12. Subînchirierea în tot sau în parte a terenului închiriat precum și cesiunea contractului de închiriere este interzisă.

XXII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri.

Art.14. (1) Forța majoră apără de răspundere partea din contract care o invocă și o dovedește.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor lui.

(3) Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

(4) Notificarea se face prin fax sau pe cale poștală și va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

(5) Notificările verbale nu se iau în considerare.

XXIII. LITIGII

Art.15. Litigiile de orice fel decurg din executarea prezentului contract sunt de competența instanței judecătorești de drept comun sau arbitrajului.

XXIV. CLAUZE SPECIALE

Art.16. Contractul de locațiune se va rezilia, de drept, pe cale unilaterală de către locatar, fără nici un fel de despăgubiri în sarcina acesteia, inclusiv pentru investiția executată și va proceda la evacuarea silită a locatarului, fără hotărâre judecătorească și fără somație, urmând ca acesta să plătească chiria, utilitățile și penalitățile, până la data evacuării, în următoarele situații:

- a. – în cazul în care locatarul nu își achită chiria mai mult de 60 de zile de la termenul înscris în contract precum și în cazul în care nu își achită utilitățile consumate mai mult de 30 de zile de la primirea facturii.
- b. - în cazul în care locatarul execută lucrări fără avizul scris al locatorului și fără avizele și autorizațiile legale
- c. – în cazul în care locatorul organizează discotecă prin încălcarea prevederilor art. 5 (2) din prezentul contract.

Art.17. Organizarea și respectarea măsurilor de PSI cad în sarcina locatarului în conformitate cu prevederile Legii nr.307/2006 privind a apărare împotriva incendiilor.

Art.18. În cazul producerii de viituri mari pe râul Mureș și apariției pericolului de inundații, locatarul are obligația să-și evacueze personalul, mărfurile, utilajele și materialele ce-i aparțin.

Art.19. Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru Direcția venituri.

Procesul verbal predare-primire a terenului și planul de situație cu cotele acestuia fac parte integrantă din contract.

LOCATOR

LOCATAR

S.C. _____ S.R.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. ____/2009

EXPUNERE DE MOTIVE

După preluarea din administrare de la Gospodăria Comunală Arad a Ștrandului "Neptun" s-au preluat și contractele cu agenții economici.

Acestea s-au adiționat dar modul diferit de întocmire a acestora, face ca gestionarea ștrandului să fie greoaie.

În această situație considerăm că aprobarea unui contract de locațiune cadru unitar, precum și stabilirea exactă a amplasamentelor și destinațiilor acestora, ar îmbunătăți modul de administrare al zonei cu spații comerciale.

P R I M A R
Gheorghe Falcă

Raport

privind aprobarea conținutului cadru al contractelor de locațiune aferente spațiilor comerciale aflate în incinta ștrandului “Neptun”.

Ștrandul “Neptun”, situat în municipiul Arad reprezintă unul dintre cele mai cunoscute obiective turistice și de agrement din oraș. Aflat într-o continuă dezvoltare din punct de vedere al investițiilor derulate, contribuind la bugetul local prin sumele încasate de administrația publică locală de la agenții economici ce își desfășoară activitatea pe domeniul respectiv.

De o importanță majoră este posibilitatea încheierii unor contracte cu deținătorii spațiilor aflate pe ștrand, însă trebuie luat în considerație destinația lor și suprafața diferită pe care se desfășoară activitățile agenților economici.

Astfel, față de cele de mai sus considerăm necesară aprobarea unui conținut cadru pentru contractele de locațiune ce privesc închirierea terenului aflat în folosința chiriașilor, separarea și taxarea diferită în funcție de terenul ocupat de construcția făcută de agenții economici precum și în cazul în care li s-a pus la dispoziție și structura de beton.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ioan Ignat**

**ȘEF SERVICIU,
Florica Popa**