CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr.

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

I. PĂRŢILE 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 Comerţului sub nr. J16/1331/1997, cont RO 16RNCB0134041656690001, deschis la BCR Craiova, reprezentata prin Marian-Sorin MANDA-Director General in calitate de **locator**,
şi

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

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere.

II. DEFINIŢII
Art. 2. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretaţi astfel:
a. *contract* - reprezintă prezentul contract şi toate Anexele sale;
b. *locator şi locatar* - părţile contractante, aşa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
c. *preţul contractului* - preţul plătibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală şi corespunzătoare a tuturor obligaţiilor asumate prin contract;
d. *obiectul contractului* - bunul identificat în contract, precum şi spaţiile exterioare care prin natura lor sunt catalogate ca spaţii în folosinţă comună, în această categorie sunt incluse, fără a se limita la acestea: spaţiile de parcare, străzi, trotuare, alei pietonale, zone de deservire, sisteme de drenare şi ţevi, sisteme de încălzire şi alimentare cu apă, spaţii verzi, staţii şi instalaţii electrice;
e. *data primirii* — data la care documentul a fost transmit 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 poştei 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. *forţa majoră* - un eveniment mai presus de controlul părţilor, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului 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, embargou, 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;
h. *zi* - zi calendaristică; *an*- 365 de zile

III. INTERPRETARE

Art. 3. (l) În prezentul contract, cu excepţia unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural şi vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.
(2) Termenul de „zi" sau „zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.
(3) Contractul va fi interpretat potrivit legislaţiei române.

IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 4. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spatiu comercial, suprafata 3MP,

Art. 5. Spatiul închiriat este dat în folosinţa **locatarului** cu scopul de a desfăşura activităţi comerciale, în conformitate cu obligaţiile asumate prin prezentul contract.
Art. 6. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

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

(2) Refuzul locatarului de a prelua spaţiul închiriat va fi sancţionat cu desfiinţarea contractului de închiriere, interzicerea participării la o licitaţie privind închirierea pe o perioadă de 3 (trei) ani de la data când s-a stabilit de comun acord predarea-primirea spaţiului şi reţinerea garanţiei de participare la licitaţie.
Art. 8. (1) Lucrările necesare amenajării şi întreţinerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.

(2) Orice investiţie sau amenajare care este necesară bunului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al **locatorului** şi exclusiv pe cheltuiala **locatarului,** cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare.

V. SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 9. (1) Spaţiul se închiriază în vederea prestării de activitati comerciale.

(2) Destinaţia 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 prelungeste numai ca urmare a unei solicitari scrise din partea Locatarului depusa cu minim 30 de zile inainte de data de expirare a contractului si a aprobarii Directorului general al Locatorului.
(3)Prelungirea contractului se poate face pe o perioada cel mult egala cu perioada initiala, dar nu mai mult de 6 ani.
Art. 11. Prezentul contract de închiriere poate înceta prin denunţare unilaterală sau prin acordul părţilor înainte de data pentru care a fost încheiat, dar nu în mai puţin de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului.
Art. 12. Tacita relocaţiune nu operează.

VII. PREŢUL ÎNCHIRIERII ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 13.(1) Preţul chiriei pentru folosinţa spatiului este de **30 euro/mp/lună**, la care se adauga TVA, respectiv ..... **euro/luna**, la care se adauga TVA.

Factura fiscala se va emite lunar, pentru luna in curs, in lei, la cursul B.N.R. din ziua facturarii.
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 înştiinţarea emiterii facturii.

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

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

(4) In cazul in care, oricand pe parcursul indeplinirii contractului, se vor modifica tarifele stabilite de Consiliul Judeţean Dolj, in sensul in care acestea depăşesc valoarea din contract, valoarea chiriei se va actualiza prin incheierea unui Act aditional.

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

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

Art. 17. Cheltuielile pentru energie electrica/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 in cazul in care nu exista instalate contoare de masurare a consumurilor Locatarul se obliga sa instaleze pe cheltuiala proprie aparate de masurat energie electrica si/sau apa.

Art. 18.Locatarul va achita factura pentru energie electrica 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 electrica în termenele stabilite atrage după sine perceperea de penalităţi de 0,05% din valoarea facturii, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi după expirarea termenului de plată şi până la achitarea acesteia.

Art. 20. Dacă **locatarul** întârzie cu plata unei facturi pentru chirie/energie electrica peste 90 de zile calendaristice, **locatorul** va transmite o notificare scrisă **locatarului** în care se vor preciza sumele datorate de **locatar** şi 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 şi a penalităţilor 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 şi fără intervenţia instanţei de judecată. În această situaţie, **locatarul** va restitui spaţiul închiriat în termen de 5 zile de la data rezilierii.

Art. 21. Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către **locatar**, dau dreptul **locatorului** la reţinerea contravalorii acesteia din garanţia de bună execuţie. **Locatarul** este obligat să reîntregească garanţia de bună execuţie, intermen de 5 zile de la executare.

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

VIII. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Drepturile locatorului

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

Art. 24. Să beneficieze de garanţia contractuala constituită de titularul dreptului de închiriere;

Art. 25.Locatorul are dreptul de control al modului de executare a obligaţiilor **locatarului** şi respectarea condiţiilor închirierii, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către **locatar**, pentru a constata starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit bunul imobil închiriat, pe tot parcursul derulării contractului.

Art. 26. În cazul în care nu este respectată destinaţia spaţiului închiriat, încălcându-se obiectul contractului, contractul va înceta, fără nicio altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei 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 spaţiul închiriat în starea iniţială, în care a fost predat. În această situaţie, **locatarul** va avea la dispoziţie cel puţin 15 zile pentru a aduce spaţiul în starea de la momentul preluării.

Art. 27. Locatorul poate cere **locatarului** eliberarea spaţiului, pe parcursul executării contractului şi înainte de termenul convenit, dacă la spaţiul închiriat sunt programate şi urmează să se efectueze

lucrări de reabilitare sau pentru nevoi obiective şi urgente de asigurare a asistenţei medicale pentru populaţie, precum şi în situaţia în care se modifică statutul juridic al imobilului.

Drepturile locatarului

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

Obligaţiile locatorului

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

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

Art. 31. Locatorul este obligat să execute lucrări de reparaţii care potrivit legii cad în sarcina sa şi să asigure contra cost servicii de curăţenie pentru dependinţele şi spaţiile în folosinţă comună (holuri, săli de aşteptare, scări, grupuri sanitare pacienţi).

Art. 32. Locatorul este obligat să asigure contra cost, în limita posibilităţilor tehnice, furnizarea de utilităţi **locatarului** (apă, energie electrică, gaze naturale etc.) şi 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 şi de prezentul contract.

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

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

Obligaţiile locatarului

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

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

Art. 38. Locatarul se obligă să constituie garanţia contractuala în cuantumul, forma şi la termenele stabilite în documentatia procedurii. Garantia contractuala este in cuantum de ..... **Euro (x mp x .....Euro x 2 luni)**.

Art. 39. (1) Locatarul are obligaţia să utilizeze spaţiile primite (cabinete, spaţii în folosinţă comună şi dependinţe), potrivit scopului prevăzut în contract, în baza avizelor şi autorizaţiilor necesare desfăşurării legale a activităţii, obţinerea acestora căzând în sarcina sa; în caz contrar, **locatarul** va fi direct răspunzător în faţa organelor competente.

(2) Locatorul are obligatia obtinerii avizului de functionare emis de Politia de Frontiera,in temeiul art..45 din O.U.G. 105/2001 privind frontiera de stat a Romaniei (dupa caz).

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

Art. 40. (1) Locatarul se obligă să întreţină corespunzător spaţiile închiriate, dependinţele şi spaţiile în folosinţă comună, să efectueze lucrări de curăţenie, întreţinere şi reparaţii curente şi să predea spaţiile libere de orice sarcină, la sfârşitul contractului, cel puţin în aceleaşi condiţii în care le-a primit, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

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

Art. 42. Locatarul este obligat să suporte toate cheltuielile de folosinţă şi întreţinere a spaţiilor închiriate, a dependinţelor şi a spaţiilor în folosinţă comună, respectiv cheltuielile de curăţenie, pază, energie electrică, apă, canal, gaze naturale.

Art. 43. Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parţială 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 şi starea acestuia ori de câte ori va solicita acest lucru.

(2) Locatarul îl va înştiinţa imediat pe **locator** despre orice acţiune a unei terţe persoane care îi tulbură folosinţa bunului închiriat.

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

(2)Locatarul este obligat să obţină avizele şi autorizaţia de funcţionare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului.

(3)Locatarul este obligat să depoziteze deşeurile din categoria celor periculoase în spaţii special amenajate şi să le evacueze, în conformitate cu normele legale în vigoare.

(4) Orice sancţiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate pentru nerespectarea prevederilor alineatelor (1), (2) şi (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 puţin în aceeaşi stare în care l-a primit, aşa cum rezultă din cele constatate în procesul-verbal de predare-preluare,mai puţin uzura aferentă exploatării normale.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 47. Locatarul răspunde pentru:

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

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

Art. 48. Locatarul răspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte părţi 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% penalităţi/zi cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul sumelor datorate şi neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadentă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 50. În cazul în care **locatarul** foloseşte spaţiul contrar destinaţiei 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 spaţiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum şi orice altă încălcare a obligaţiilor de către **locatar**, dau dreptul proprietarului să reţină contravaloarea garanţiei de bună execuţie. **Locatarul** este obligat să reîntregească garanţia de bună execuţie.

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

X. ÎNTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAŢIULUI

Art. 53.

(1) Locatarul nu va putea subînchiria sau cesiona sub orice formă, totală sau parţială, 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 forţă majoră pe o perioadă mai mare de 2 luni, constatată şi invocată în condiţiile legii;

c) în situaţia în care **locatarul** intră în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare, cu obligaţia **locatarului** de a predabunul închiriat, în starea iniţială, pe cheltuiala sa;
d) prin denunţarea unilaterală din partea **locatorului**, printr-o simplă notificarescrisă, în situaţia în care garanţie contractuală a contractului a fost diminuată ca urmare a neexecutării obligaţiilor de plată ale **locatarului** şi nu a fost reîntregită;
e) prin denunţarea unilaterală din partea **locatorului**, în cazul în care interesele de exploatare, reparare şi modernizare a clădirilor sau spaţiilor **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 denunţarea 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) şi (3).
Art. 55.(1) La încetarea contractului, din suma reprezentând garanţie contractuală a contractului vor fi prelevate debitele **locatarului** şi eventualele degradări majore ale spaţiului închiriat.

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

XII. FORŢA MAJORĂ

Art. 56.(1) Forţa majoră invocată de una din părţile contractante exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legislaţiei în vigoare şi se anunţă în scris în termen de 5 zile lucrătoare de la apariţie.

(2) 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 din părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIII. LITIGII

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

XIV. DISPOZIŢII FINALE

Art. 58. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract atrage după sine plata de daune-interese părţii vătămate şi penalităţi.
Art. 59. Orice modificare/completare a prezentului contract va fi făcută numai cu acordul expres al părţilor contractante, prin act adiţional.
Art. 60. Orice modificare în statutul juridic, act de înfiinţare, sediu etc. va trebui anunţată **locatorului**, în termenul limită de 48 de ore.

XV. COMUNICĂRI

Art. 61.(1) Orice comunicare între părţi, 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 părţii.

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

XVI. ALTE CLAUZE

Art. 62. Părţile contractante vor păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor pe care le vor deţine ca urmare a îndeplinirii obligaţiilor rezultate din prezentul contract.

Art. 63. Datele, informațiile şi documentelele 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.

DISPOZIŢII FINALE
Art. 65. Face parte din prezentul contract si Procesul-verbal de predare-preluare.

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

LOCATOR,
R.A. AEROPORTUL INTERNATIONAL CRAIOVA

Director General
Marian-Sorin MANDA

Director Economic
Ulise Cosmin ISTODOR

Vizat,
Control Financiar Preventiv,

Intocmit,
Consilier juridic
Adina MICA

LOCATAR
S.C. .....

Administrator,

Responsabili executare contract:

Consilier juridic: Adina MICA

Economist: Emil MIHALCEA

Administrator cladiri: Daniel DEJU