



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Vasile Lucaciu nr.2
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

NR .18595 /09.07.2018

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință.

I. Părțile:

Municipiul Baia-Mare, str. Gh. Șincai nr.37 - reprezentat prin dr.ec.Cătălin Cherecheș - Primar –
LOCATOR

și

ASOCIAȚIA JUDEȚEANĂ DE FOTBAL MARAMUREȘ cu sediul în .BAIA MARE, BD.UNIRII NR.11 -
CORP J , Nr. de identificare în Registrul Sportiv :MM /B/00001/2001 ,C.F : 442440-.reprezentată de
d-I CRISTIAN PAVEL BALAJ -C.N.P. 1710817240023, în calitate de LOCATAR,

În baza aprobarii H.C.L. 393/29.06.2018

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Îl constituie:

Folosirea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ,situat în Baia-Mare B-DUL UNIRII
NR.11-CORP J în suprafață de 104,74 mp. cu destinația de sediu,astfel:

- 5 birouri în folosință exclusivă cu suprafața de 97,40 mp
(camera =10,00 mp,camera =9,10 mp ,camera = 11,40 mp ,camera =10,80 mp ,camera = 11,90 mp
sala de sedință = 44,20 mp)

- spații de folosință comună = 7,34 mp(hol,grup social,casa scării).

Art.2.Predarea – primirea suprafețelor închiriate este consemnată în procesul-verbal, anexa nr.1 la
contract.

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.3.Termenul închirierii este până la data de 29.06.2020.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4.Prețul închirierii –chiria datorată de locatar pentru folosirea spațiului este de 628,44 lei/an la
data semnării acestui contract, conform fișei de calcul a chiriei (anexa nr. 2 la contract.)

Chiria stabilită se reactualizează anual cu indicele inflației. La pretul închirierii nu se datorează și nu se calculează TVA, conform Legii 227/2015.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5. Plata chiriei se face trimestrial, până în data de 30 din ale ultimei luni din trimestru. Emiterea facturii de către locatar se face la data de 10 a primei luni din fiecare trimestru urmând ca aceasta să fie comunicată locatarului în cel mai scurt timp posibil.

Plata chiriei se face în contul locatarului nr. RO12TREZ43621A300530XXXX deschis la Trezoreria Baia-Mare, CUI: 3627692 sau la casele Directiei de Venituri a Municipiului Baia-Mare-str.Crisan nr.2 respectiv Bd. Independenței nr.2C.

Art.6 .Sumele prevazute se vor plati la termenul prevăzut ,pana la 30 a lunii din ultima zi a fiecarui trimestru,întarzierile la plata se vor penaliza cu 0,04 % pe zi de întârziere, urmând ca în cazul întârzierilor mai mari de 60 de zile să se procedeze la rezilierea contractului de închiriere

DREPTURILE LOCATARULUI

Art.7. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere.

DREPTURILE LOCATORULUI

Art.8. Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locatar suprafața închiriată și să ia măsurile care se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase a destinației spațiului.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.9.Locatorul se obligă:

- să predea suprafața închiriată în stare normală de folosință încheind proces verbal în acest sens;
- să emită facturile aferente sumelor datorate conform contractului;
- să efectueze lucrările care cad în sarcina proprietarului.

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul se obligă:

- să folosească spațiul închiriat conform clauzelor stabilite prin contract;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat;
- sa achite lunar utilitățile proprii și obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune (utilități) până cel târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.
- să comunice locatorului suprafața pe care o eliberează, cu cel puțin 20 de zile înainte de data eliberării și să o predea în stare de folosință și curățenie.
- să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele închiriate, cu aprobarea prealabilă a locatorului.
- în termen de 30 de zile să depună declarația de impunere pentru impozitul aferent spațiului la Direcția de Venituri
- să achite taxele locale stabilite de Codul Fiscal pentru spațiul ce-l utilizează.

Art. 11. Locatarul are obligația:

- verificării și întreținerii mijloacelor și dotărilor de primă intervenție pentru apărarea împotriva incendiilor.
- obținerii autorizațiilor-avizelor de securitate la incendiu pentru desfășurarea activităților altele decât cele pentru care există astfel de avize.
- orice modificare de structură și funcțiune aduse spațiului se fac doar cu acordul proprietarului și respectarea prevederilor legale privind autorizarea lucrărilor de construcții,

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 12.

- a.) Prin denunțarea unilaterală de către locatar cu preaviz de 20 de zile.
- b.) Prin neacceptarea de către locatar a noii chirii în cel mult 15 zile de la solicitarea locatorului, conform art. 4 din contractul de închiriere.
- c.) Prin reziliere dacă locatarul:
 - are întârzieri mai mari de 60 zile la plata sumelor datorate locatorului în temeiul prezentului contract
 - exploatează spațiul închiriat, altfel decât stipulează contractul și legislația în vigoare.
 - a pricinuit numeroase stricăciuni spațiului, clădirii în care este situat acesta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente sau dacă înstrăinează fără drept, părți ale acestora, are un comportament care împiedică folosirea normală a spațiului.
 - nu respectă clauzele contractuale.
- d.) Prin denunțarea unilaterală de către locator cu preaviz de 30 de zile în situația în care spațiul este necesar desfășurării unei activități publice de interes local în baza unei hotărâri a Consiliului Local.
- e.) De drept la încetarea perioadei contractuale.

Art. 13. În cazurile prevăzute la art. 6 și art. 12, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

Art. 14. Schimbarea destinației în tot sau parte și orice modificări ulterioare a suprafețelor închiriate, se pot face numai cu aprobarea prealabilă a locatorului.

Art. 15. Cu 60 zile înainte de data încetării contractului, locatorul va verifica și va constata dacă există deteriorări în afara uzurii normale. Locatorul va informa locatarul în scris despre existența oricăror astfel de deteriorări, precum și costul acestora, sumă ce va fi cuprinsă în debitul locatarului față de locator, cu obligația achitării în termen de 30 de zile de la notificare.

În cazul în care locatarul nu achită sumele datorate locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului de închiriere bunurile de orice natură aflate în spațiul închiriat constituie garanție și nu se eliberează de către locator decât după achitarea de către locatar a tuturor sumelor datorate în temeiul contractului. Neachitarea în termen de 60 de zile de la încheierea contractului a sumelor datorate, va permite locatorului să valorifice bunurile reținute ca și garanție, cu respectarea procedurilor legale.

Art. 16. Plata utilităților și a taxelor comune consumate cad în sarcina locatarului.

Art. 17.

- a) Locatarului i se interzice:

- subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat
- cesiunea contractului de închiriere unui terț.

b) Locatarului îi este permisă încheierea unui contract de asociere cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului de închiriere numai cu acordul prealabil –scris –al locatorului ,fara schimbarea destinației.

CLAUZE SPECIALE :

Art.18. Prin acordul de voință părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "UZ" și "NEUZ" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a)"UZUL" - reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă cu caracter de continuitate pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.

Prin caracter de continuitate, părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației sale ori întreruperi ale folosinței (exploatării) nu mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

b) "NEUZUL" - reprezintă nefolosirea (neexploatarea) totală sau parțială a spațiului conform destinației sale ori întreruperi ale folosinței (exploatarei) mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.19. Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului:

- a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia de cel mult 30 zile într-un an calendaristic;
- b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparații de cel mult 60 zile într-un an calendaristic.
- c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente diferite ca "forță majoră" (incendii, cutremure, etc.,)

Neuzul de către chiriaș al spațiului dă dreptul locatorului la rezilierea pe deplin drept a prezentului contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă caracter de continuitate.

Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Direcția Administrare Patrimoniu – Serv. Contracte Imobiliare, prin întocmirea unor procese – verbale de constatare.

DISPOZITII

Art. 20. Prevederile prezentului contract se completează cu reglementările legilor în vigoare.

Art.21. Modificarea clauzelor contractuale se face cu acordul părților contractante prin acte adiționale.

Art.22.Prevederile prezentului contract se modifică de drept prin efectul apariției noilor acte normative.

Art.23. Condițiile contractului se negociază, dacă apar modificări în forma și structura agenților economici față de actul juridic de înființare.

Art.24. Anexele fac parte integrantă din contract.

Art.25. Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, 1 pentru locator și 1 pentru locatar.

LOCATOR

Municipiul Baia-Mare
Dr.ec. Catalin Chereches
Primar

Ec. Carmen Pop
Dir. Direcția Economică

Cons.jr.Botis Roxana
Director general

Cons.jr.Gligan Cameliu
Dir. Directia Patrimoniu

Vizat Juridic

CONS. JUR. V. V. STANIC

Ing. COROS CALIN
Sef Serv. Contracte imobiliare

Intocmit
Ec. Ciobanu Lucia
Insp.superior

LOCATAR

ASOCIATIA JUDETEANĂ DE FOTBAL
MARAMURES



Anexa nr. 2 la contractul de închiriere nr.18595/09.07.2018

FISA DE CALCUL A CHIRIEI

Pentru suprafața locativă cu altă destinație închiriat cu: ASOCIATIA JUDETEANA DE FOTBAL MM

Nr. Crt.	Adresa spațiului	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp)	Total chirie (lei/ trimestru)	Total chirie (lei/an)
1.	B-DUL UNIRII NR.11 -CORP J	104,74	0,50	157,11	628,44

Locator

Serviciul Contracte Imobiliare

Locatar

ASOCIATIA JUDETEANA DE FOTBAL
MARAMUREȘ



Anexa nr. 2 la contractul de închiriere nr.18595/09.07.2018

FISA DE CALCUL A CHIRIEI

Pentru suprafața locativă cu altă destinație închiriat cu: ASOCIATIA JUDETEANA DE FOTBAL MM

Nr. Crt.	Adresa spațiului	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp)	Total chirie (lei/ trimestru)	Total chirie (lei/an)
1.	B-DUL UNIRII NR.11 -CORP J	104,74	0,50	157,11	628,44

Locator

Serviciul Contracte Imobiliare

Locatar

ASOCIATIA JUDETEANA DE FOTBAL
MARAMUREȘ





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Vasile Lucaciu nr.2
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

NR. 19263/03.07.2020

ACT ADITIONAL NR. 1

la contractul de închiriere nr. 18595/09.07.2018 pt. suprafețe cu altă destinație decât aceea de locuință

In temeiul Hotararii Consiliului Local nr.195/30.06.2020,

Intre:

- 1. MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în str. Gh.Sincai nr.37 - CUI:3627692, reprezentat prin dr.ec.Cătălin Cherecheș -Primar, in calitate de - **LOCATOR** - și
- 2. ASOCIATIA JUDETEANĂ DE FOTBAL MARAMUREȘ** cu sediul în .BAIA MARE, BD.UNIRII NR.11 - Corp J , nr. de identificare in Registrul Sportiv :MM /B/00001/2001 ,C.F : 442440-reprezentată de d-l Cristian Pavel Balaj -se incheie prezentul act adițional prin care se modifică art.3 si art.4 din contractul de inchiriere nr.18595/09.07.2018, care vor avea urmatorul cuprins:

ART.3. Durata inchirierii este pana la data de 30.06.2025, cu posibilitatea prelungirii prin acordul ambelor parti.

Art.4. Art.3. Chiria se stabileste la valoarea din contractul de inchiriere nr. 18595/09.07.2018 in cuantum de 681,72 lei/an,respectiv 0,54 lei/mp/lună, indexata cu indicele inflației la inceputul anului 2020 care va fi indexata cu indicele inflației anual, iar intarzierile de la plata se vor penaliza cu 0,04%/zi intarziere la suma datorata.

Celelalte prevederi din contractul de inchiriere nr. 18595/09.07.2018 raman neschimbate.
Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, azi 03.07.2020.

LOCATOR
Dr.ec. CATALIN CHERECHES
Primarul Municipiului Baia Mare

Directia Economica
Dir.ec.Carmen Pop

Directia Patrimoniu
Dir.ex.Camelia Gligan

Vizat juridic

Sef serviciu

Intocmit

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

LOCATAR
ASOCIATIA JUDETEANĂ DE FOTBAL
MARAMUREȘ