

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA
PRIMAR

str. Preot Constantin Oancea nr. 2, sat Săliștea, comuna Săliștea, județul Alba, cod poștal 517655, tel.: 0258762101,
website: www.comuna-salitea.ro, e-mail: primaria_salitea@yahoo.com

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind exprimarea acordului Consiliului Local Săliștea pentru închirierea unui spațiu aparținând Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., în vederea amenajării unui muzeu

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 5 din 23.01.2026 întocmit de primarul comunei Săliștea, jud. Alba
- raportul de specialitate cu nr. 351 din 23.01.2026, întocmit de către domnișoara Șuvaina Andreea-Ioana;
- prevederile H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile art. 80 - 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2), art. 148 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- prevederile art. 3 paragraful 2, art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (7) lit. d), art. 139 și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Art. 7 și Art. 8 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare .
- importanța și necesitatea valorificării patrimoniului cultural local și dezvoltării ofertei turistice prin amenajarea unui muzeu;
- în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PRIMARUL

comunei Săliștea, județul Alba,

PROPUNE:

Art.1- Se exprimă acordul Consiliului Local Săliștea pentru închirierea unui spațiu aparținând Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., în suprafață de 177,02 mp, situat în Tărtăria, identificat ca „cabină de serviciu” , în vederea amenajării unui muzeu.

Art.2- Se aprobă suportarea din buget local a tuturor cheltuielilor privind chiria și amenajarea spațiului în vederea amenajării muzeului.

Art.3- Se împuternicește *primarul UAT Săliștea* , domnul Gherman Ioan, sa semneze contractul de închiriere și toate documentele necesare închirierii, conform Anexe care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4- Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Alba, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5- După adoptare hotărârea se va comunica prin grija secretarului :

- Instituției Prefectului - Județul ALBA;
- Primarului comunei Săliște;
- Compartimentului Contabilitate și administratorului public al Primăriei Săliște;
- Companiei Națională de Căi Ferate „CFR” S.A
- Un exemplar la dosar.

~~Inițiator~~
~~PRIMAR~~
Gherman Ioan



Avizează pentru legalitate,
p. SECRETAR GENERAL
Julescu Alexandra- Maria

U

NR. 5 DIN 23.01.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul privind aprobarea închirierii unui spațiu aparținând Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., în vederea amenajării unui muzeu

Subsemnatul, **Gherman Ioan**, Primar al Comunei Săliștea, județul Alba, având în vedere necesitatea valorificării patrimoniului cultural și istoric local, precum și dezvoltarea activităților culturale și turistice din comuna Săliștea, propun Consiliului Local Săliștea aprobarea închirierii unui spațiu aparținând Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., situat în localitatea **Săliștea, str. Preot Constantin Oancea, nr. 2, județul Alba**, în vederea amenajării și funcționării unui muzeu.

Imobilul ce urmează a fi închiriat face parte din domeniul privat al Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și poate fi utilizat pentru activități cu caracter cultural, în conformitate cu destinația stabilită prin contractul de închiriere.

Amenajarea unui muzeu în acest spațiu va contribui la:

- conservarea și promovarea patrimoniului local;
- creșterea atractivității turistice a comunei;
- dezvoltarea activităților educative și culturale;
- revitalizarea unui spațiu neutilizat în prezent.


În temeiul:

- prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (7) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- prevederile H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile art. 80 - 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2), art. 148 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- prevederile art. 3 paragraful 2, art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Ținând cont de cele de mai sus, dar și de importanța și necesitatea amenajării unui muzeu prin care să valorificăm patrimoniul cultural și istoric al comunei Săliștea,

propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost inițiat.

Inițiator,
PRIMAR
Gherman Ioan



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

str. Preot Constantin Oancea nr. 2, sat Săliștea, comuna Săliștea, județul Alba, cod poștal 517655, tel.: 0258762101,
website: www.comuna-saliste.ro, e-mail: primaria_saliste@yahoo.com

NR. 351 DIN 23.01.2026

RAPORT

la proiectul privind aprobarea închirierii unui spațiu aparținând Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., în vederea amenajării unui muzeu

În ceea ce privește proiectul de hotărâre referitor la închirierii unui spațiu aparținând Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., în vederea amenajării unui muzeu, inițiat de către dl primar Gherman Ioan,

Având în vedere faptul că :

Satul Tărtăria este sat component al comunei Săliștea, fiind recunoscut la nivel național și internațional pentru descoperirea plăcuțelor de la Tărtăria, considerate de numeroși specialiști drept cea mai veche formă de scriere cunoscută până în prezent, fapt care conferă zonei o valoare culturală excepțională. Cercetătorul Constantin N. Bărbulescu apreciază că așezarea Tărtăria este prima reședință regală din lume, în urma descifrării inscripțiilor de pe tăblițe, comparate cu alte grafii asemănătoare din Mesopotamia, India, Asiria, iar datarea ar fi din 6000-6500 î.H.

Săpăturile arheologice efectuate în anul 1961, pe malul stâng al râului Mureș, în apropierea haltei CFR Tărtăria, sub conducerea istoricului și arheologului clujean Nicolae Vlăsa, au fost scoase la iveală vestigii ale unei culturi străvechi care determină modificări majore în ceea ce privește ierarhia originii scrisului. Aceste descoperiri plasează Tărtăria pe harta mondială a arheologiei, conferă comunității locale un patrimoniu cultural unic justificând existența unui spațiu dedicat informării.

Spațiul identificat ca și “cabină de serviciu ” este o construcție existentă, în suprafață de 177,02 mp, nevalorificată corespunzător, care se află într-o poziție strategică, cu acces direct pentru vizitatori care permite adaptarea funcțională pentru activități culturale și muzeale.

În lipsa preluării în administrare de către autoritatea publică locală, acest spațiu nu poate fi utilizat în interesul comunității și al patrimoniului local.

Închirierea “cabinei de serviciu” din Tărtăria este importantă și necesară deoarece permite crearea unui muzeu local dedicat unuia dintre cele mai importante situri arheologice din România, oferă cadrul legal pentru valorificarea patrimoniului cultural local, asigură o legătură funcțională între situl arheologic, monumentul comemorativ și spațiul expozițional, utilizând o construcție existentă.

Amenajarea muzeului în cadrul “cabinei de serviciu” va conduce la:

- creșterea atractivității turistice a localității Tărtăria;

- includerea localității în circuite culturale și educaționale;
- consolidarea identității locale și a imaginii comunității.

Turismul cultural asociat siturilor arheologice reprezintă o formă sustenabilă de dezvoltare locală, cu impact pozitiv pe termen lung.

Având în vedere valoarea istorică excepțională a descoperirilor de la Tărtăria, existența sitului arheologic și a monumentului dedicat plăcuțelor, precum și necesitatea creării unui spațiu muzeal adecvat, închirierea "cabinei de servivciu" din Tărtăria de către Primăria Săliștea este pe deplin justificată, oportună și necesară.

Prin această măsură se asigură protejarea, promovarea și valorificarea patrimoniului cultural local, în beneficiul comunității și al generațiilor viitoare.

propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost inițiat.

**Consilier personal al primarului,
Șuvaina Andreea-Ioana**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În baza Procesului verbal de negociere a chiriei nr. _____ din data de _____ s-a încheiat prezentul contract.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr. J1998009774402, cod unic nr. RO11054529, reprezentată prin **SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE BRAȘOV**, înscrisă la Registrul Comerțului sub numărul J2003001134086, cod unic de înregistrare: 15509275 din data de 13.06.2003, cu sediul în municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 1, județul Brașov, telefon/fax: 0268/416285, Web: www.cfr.ro, e-mail: office.brasov@cfr.ro, reprezentată prin d-nul Ioan PINTEA, având funcția de Director, în calitate de **LOCATOR** și

COMUNA SĂLIȘTEA cu sediul în Sat Săliștea, Comuna Săliștea, Str.Preot Constantin Oancea, nr.2, județ Alba, cod poștal 517655, telefon: 0258.762101, telefon mobil: 0743.129179, e-mail: primaria_salistea@yahoo.com, cod de înregistrare fiscală: 4562001 din data de 26.08.1993, reprezentată prin d-nul Gherman Ioan, Primar, în calitate de **LOCATAR**,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă folosința spațiilor în suprafață totală de **177,02 mp.** aflate în proprietatea LOCATORULUI, situate în **PO TĂRTĂRIA** - (Comuna Săliștea, Halta Tărtăria, jud. Alba, CP 517655), incinta mijlocului fix „cabină de serviciu”, km 430+500, partea stângă, (nr. inv.5390/100013), poziția **1** din planul de situație al PO, conform destinației astfel: **muzeu**

Art.2 Predarea – primirea obiectului închirierii se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 15 zile de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a LOCATARULUI la sediul LOCATORULUI, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de plin drept, reținându-se garanția de asigurare ca daune-interese.

III. REALIZAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE / CONSTRUCȚIILE PROVIZORII A LOCAȚIILOR/ INVESTIȚII :

Art.3 (1) Amenajările /construcțiile provizorii/investițiile ce urmează a se realiza de către Locatar _____ - _____, în valoare estimată de _____ - _____ lei, constau în _____ - _____.

(2) Amenajările /construcțiile provizorii/investițiile se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat/elaborat de un proiectant autorizat și agreat de Locator, cheltuielile fiind suportate de Locatar.

Proiectul de execuție va conține un proiect de arhitectură (construcții) precum și un proiect de instalații structurat pe capitole: instalații de apă-canal-hidranți, instalații electrice, instalații de gaze, instalații de ventilare, securitate - detectoare de fum -camere supraveghere, după caz, urmând ca fiecare capitol să fie supus analizei și aprobării de către Locator.

În termen de **30** zile de la data predării-primirii bunului închiriat, Locatarul trebuie să depună la sediul Locatorului proiectul de execuție al amenajărilor/construcțiilor provizorii, însoțit de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor în vederea obținerii avizului CTE al Locatorului.

Obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de actele normative în vigoare, necesare realizării amenajărilor/construcțiilor provizorii/investițiilor cad în sarcina Locatarului. În cazul în care amenajările/construcțiile provizorii/investițiile se realizează în locații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice/în zona de protecție a acestora este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare la proiectarea/execuția de lucrări la această categorie de clădiri.

Art.4 Executarea construcțiilor provizorii se va realiza în cel mult 120 de zile de la data avizării/elaborării proiectului de către un proiectant autorizat și agreat de Locator, dar nu mai târziu de _____ - _____, eșalonarea acestora pe perioade succesive de execuție urmând a se încadra în termenul de mai sus.

Construcțiile provizorii, efectuate de Locatari se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate/încetare/reziliere al contractului de închiriere (indiferent din ce motiv) pe cheltuiala acestora.

Art.5 Investițiile realizate de Locatar la bunul obiect al contractului de închiriere se amortizează în perioada de valabilitate a acestuia.

La finalizarea lucrărilor de investiții se încheie un proces-verbal de recepție, însușit de ambele părți, iar valoarea investițiilor se stabilește pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat.

În urma investiției, Locatarul nu va avea niciun drept asupra locației închiriate și supuse investiției, drepturile și obligațiile fiind cele menționate în contractul de închiriere.

Art.6 În cazul bunurilor imobiliare nefuncționale (instalații electrice degradate și nefuncționale, lipsa geamurilor și/sau ușilor, etc) care necesită lucrări pentru a fi aduse la stadiul de funcționare, în perioada realizării amenajărilor, în care nu desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului (dar nu mai mult de 120 de zile de la data procesului verbal de predare-primire a bunului imobil), Locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite.

Art.7 Amenajările/investițiile efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea Locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere (indiferent din ce motiv), la solicitarea Locatorului. În caz contrar bunul închiriat, construcție/teren, se va aduce la starea inițială din momentul închirierii.

Nerealizarea totală sau parțială a construcțiilor provizorii/amenajărilor/investițiilor în termenul prevăzut constituie clauză de reziliere a prezentului contract.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.8 Mijlocul fix este închiriat pe o perioadă de _____ de la data de _____, până la data de _____.

V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.9 (1) Chiria este _____ lei/mp/lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de LOCATAR pe lună este de _____ lei/lună la care se va adăuga T.V.A. calculată conform prevederilor legale.

(2) În perioada efectuării lucrărilor de amenajare LOCATARUL va plăti doar contravaloarea utilităților folosite pe o perioadă de timp stabilită conform cap.III art.6.

(3) În perioada realizării investițiilor, pe o perioadă de 3 până la 6 luni (în funcție de valoarea investiției), calculată de la data încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului perioadă în care nu se desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului, agentul economic plătește contravaloarea utilităților și ½ din nivelul chiriei. De la data finalizării investițiilor, în baza procesului verbal de recepție încheiat între părțile contractante, agentul economic, plătește chiria conform contractului.

(4) Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității LOCATARULUI, care cad în sarcina acestuia.

(5) Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilitățile CFR (funcție de rezervele și de capacități existente), și se vor încheia contracte/convenții separate.

(6) Aceste contracte/convenții pentru utilități vor deveni accesorii la prezentul contract.

Plata chiriei și/sau a utilităților/serviciilor se poate efectua prin depunere în numerar la casieriile locatorului sau prin virament în contul curent indicat în facturile fiscale emise de locator. Plata în avans nu scutește LOCATARUL de eventualele majorări ale chiriei (indexări).

Art.10 Factura reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă în termen de 5 zile de la data primirii procesului verbal de predare-primire a locației, la sediul SRCF Brașov și se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la data emiterii.

Art.11 Factura reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către LOCATOR în perioada 20 – 25 ale fiecărei luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență până în ziua de 15 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 15 a lunii și data scadenței facturii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

Art.12 Facturile și anexele acestora (dacă e cazul), se încarcă pe platforma ANAF în **SPV (RO e-factura)** iar Locatarul are obligația să și le descarce.

Art.13 (1) Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

(2) Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

(3) Când întârzierea plății chiriei depășește 30 zile, LOCATORUL poate sista oricare dintre utilitățile asigurate în baza contractelor/convențiilor de utilități, accesorii la acest contract.

(4) Chiria stabilită prin actul de adjudecare/negociere a obiectivului se va indexa anual, **prin majorare**, cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

VI. AJUSTAREA CHIRIEI

Indexarea va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia.

Locatorul va înștiința Locatarul despre majorarea chiriei.

Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul Locatorului.

Dacă pe parcursul derulării contractului de închiriere se constată pe piața imobiliară creșteri semnificative ale chirii care nu sunt acoperite de majorarea chiriei din contract prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică, noul tarif de închiriere va fi stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR și va fi aplicat în aceleași condiții ca și indexarea anuală.

VII. GARANȚIA DE ASIGURARE

Garanția de asigurare este în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu TVA inclus) și se constituie până la data depunerii documentelor de licitație;

Garanția de asigurare se reîntregește, în maxim 5 zile de la adjudecarea licitației, până la data semnării contractului dacă tariful adjudecat este mai mare decât cel de pornire a licitației, păstrându-se proporția a trei chirii cu TVA inclus.

Garanția de asigurare se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii (valoarea chiriei cu TVA inclus).

În cazul nerespectării termenului de 60 de zile pentru denunțarea unilaterală de către Locatar a contractului, garanția de asigurare se reține de Locator.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.14 LOCATORUL se obligă:

- să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art.1 din prezentul contract, în termen de maxim 15 zile de la data încheierii contractului;
- să execute lucrările de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa;
- să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități LOCATARULUI, pe bază de contract;
- să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către LOCATAR inclusiv încadrarea în suprafața ocupată;
- să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către LOCATAR a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât LOCATARUL își execută obligațiile contractuale;

- f. să restituie integral LOCATARULUI, în termen de 30 de zile de la data încetării perioadei contractuale, garanția de asigurare constituită conform cap. VII, în situația inexistenței unor debite neachitate de LOCATAR după predarea-primirea bunului/bunurilor Locatorului în stare bună de funcționare. În situația existenței unor debite restante LOCATORUL va reține din garanție această sumă;
- g. să restituie garanția de asigurare în situația în care Locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizație de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrejmuiți de terenuri, etc, din cauza faptului că LOCATARUL nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate, carte funciară, ci doar dovezi care atestă proprietatea (exproprieri/monitoare oficiale,etc) ;
- h. să notifice LOCATARULUI cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor/spațiilor sau terenurilor locatorului necesită eliberarea acestora.
- i. în cazul lucrărilor de modernizare se va identifica posibilitatea relocării spațiilor/terenurilor aflate sub contracte de închiriere, în vigoare, cu alte spații/terenuri, pe perioada acestor lucrări cu aceeași destinație în incinta stațiilor respective, în funcție de disponibilitatea suprafețelor libere și neafectate de lucrări, pe baza criteriilor economice care au stat la baza încheierii contractelor inițiale, pentru persoane fizice sau juridice care nu înregistrează datoriile față de SRCF Brașov, cu aprobarea expresă și prealabilă dată de Directorul SRCF Brașov. Identificarea se face în baza propunerii diviziei care are bunul în gestiune/evidență, avizată de Oficiul Avizare și Reprezentare Juridică și Divizia Comercială cu respectarea tarifelor, suprafețelor și perioadei de valabilitate aferente contractului și a tuturor clauzelor contractuale;
- j. în toate cazurile, LOCATORUL își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu LOCATARUL, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/starea de igienă a bunului imobil închiriat;

IX. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.15 LOCATARUL se obligă:

- a) Să folosească bunul închiriat potrivit suprafeței și destinației prevăzută în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina LOCATARULUI. Să obțină, înainte de începerea activității, toate avizele și autorizațiile legale de funcționare, lipsa acestora neexonerând locatarul de plata chiriei și a eventualelor penalități;
- b) În situația în care locatarul își modifică sau completează obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractul încheiat în urma unei licitații publice/negociere directă poate fi modificat în acest sens, prin act adițional la acestea fără diminuarea valorii totale a contractului respectiv și fără modificarea perioadei de valabilitate a contractului. Pentru noile obiecte de activitate vor fi aplicate tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de închiriere prin licitație/negociere, în conformitate cu criteriile de fundamentare a tarifelor de închiriere; completarea obiectului de activitate se realizează cu acordul CTE al SRCF Brașov și aprobarea directorului SRCF Brașov.
- c) Schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE al SRCF Brașov și al directorului SRCF Brașov;
- d) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, LOCATARUL răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate LOCATORULUI pe perioada de valabilitate a contractului. Să asigure curățenia în interior și în jurul bunului închiriat;
- e) Să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția socială, securitatea și sănătatea în muncă, precum și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferente spațiilor/terenurilor închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatului precedent cad în sarcina LOCATARULUI;
- f) Să nu blocheze căile de acces destinate fluxului de călători;
- g) Să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract și să suporte cheltuielile ocazionate de consumul utilităților (energie electrică, apă, gaz, etc.), aceste utilități urmând să fie plătite până la predarea efectivă a bunului pe bază de proces verbal încheiat cu locatorul;
- h) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea de drept a contractului, să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate

investitiile si amenajarile realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu LOCATORUL;

- i) Pentru utilități să încheie contracte/convenții separat, contracte/convenții care sunt accesorii la contractul de închiriere, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere care au caracter accesoriu și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Încetarea contractului principal de închiriere duce implicit și la încetarea contractelor/convențiilor accesorii de furnizare utilități. Locatarul se va prezenta în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere pentru încheierea contractelor/convențiilor de furnizare utilități;
- j) Să înștiințeze în scris LOCATORUL cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;
- k) Subînchirierea bunurilor imobile care fac obiectul contractului de închiriere se poate realiza doar cu aprobarea expresă și prealabilă a conducerii CFR SA;
- l) Cesionarea contractului se poate realiza doar cu aprobarea expresă și prealabilă a directorului SRCF Brașov, în condițiile în care LOCATORUL nu are datorii către SRCF Brașov, iar cesionarul trebuie să îndeplinească aceleași condiții de eligibilitate ca și LOCATORUL;
- m) În cazul solicitării de către chiriaș a extinderii locației închiriate, pentru suprafețe care să nu depășească mai mult de 50 % din suprafața închiriată în condițiile în care nu există alte solicitări (cu același obiect de activitate sau alt obiect de activitate legat de obiectul de activitate principal și anume: terase, lăzi frigorifice, frigidere, magazii anexe) cu avizul CTE regional, la un tarif egal cu tariful adjudecat în cazul aceluiași obiect de activitate și tarif similar zonei pentru alte obiecte de activitate practicate în zona respectivă, tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor minime de pornire a licitațiilor/negocierilor, se pot încheia acte adiționale la contractele de închiriere;
- n) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a LOCATORULUI depășirea suprafețelor închiriate;
- o) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a LOCATORULUI transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate de LOCATOR, pe cheltuiala LOCATORULUI sau vor fi reținute de LOCATOR, LOCATARUL nefiind îndreptățit să ceară despăgubiri;
- p) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a LOCATORULUI;
- q) În caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa LOCATORULUI, acesta va plăti LOCATORULUI o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii, și plata de daune – interese;
- r) Să permită accesul LOCATORULUI în spațiile închiriate pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;
- s) Să constituie o garanție de asigurare în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu TVA inclus) și/sau s-o reîntregească, după caz, în maxim 5 zile, ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii plus TVA. În cazul nerespectării termenului de 60 de zile pentru denunțarea unilaterală de către LOCATAR a contractului, garanția de asigurare se reține de LOCATOR;
- t) LOCATARUL răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;
- u) LOCATARUL este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze LOCATORUL în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, LOCATARUL va răspunde de prejudiciul suferit de LOCATOR;
- v) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a cladirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile;
- w) Să ridice la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia, construcțiile provizorii efectuate de acesta;
- x) Să asigure liniștea publică în zona căii ferate. În cazul sesizării făcute de Poliția T.F. cu privire la tulburarea liniștii publice de către clienții LOCATORULUI, LOCATORUL își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului;
- y) Să respecte Hotărârile Consiliului Local de la nivelul autorităților locale cu privire la îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu;

- z) Neutilizarea locației închiriate în anumite perioade ale anului, din motive independente de locator, nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade;
- aa) Să respecte ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora;
- bb) Să comunice locatorului, în termen de 5 zile, orice modificare a contractului de societate și/sau statutului și/sau actului constitutiv, inclusiv sediul precum și nr. de telefon/fax ori cererea de înscriere de mențiuni ce o depune la Registrul Comerțului (Certificat Înscriere Mențiuni), sub sancțiunea neluării în seamă de către locator, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract. Locatarul răspunde de exactitatea datelor puse la dispoziția locatorului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.16 Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forța majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

Blocajul financiar al locatorului (incapacitatea de plată sau lipsa de lichidități) nu constituie caz de forță majoră și nici caz fortuit.

XI. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art.17 În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatorul îngreșește sau stânjenește în orice mod accesul locatorului la imobilului închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreșirea sau stânjenirea respectivă.

Art.18 Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență poate atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș. De asemenea, în cazul în care neplata de către locator a facturilor de utilități a atras debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art.19 Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Art.20 Locatarul se angajează să suporte, cota parte direct proportional cu suprafețele utilizate, din cheltuielile înregistrate de LOCATOR pentru asigurarea serviciilor de pază și salubritate.

Art.21 Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul LOCATORULUI nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.22 LOCATARUL este obligat fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat amplasamentul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 30 zile acordat de LOCATOR.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la alin.1, Locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea Locatarului, pe cheltuiala acestuia, Locatorul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.23 Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil „*debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens.*”

Art.24 LOCATARUL datorează LOCATORULUI plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, ori la încetarea sau

rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocaliune și nu afectează dreptul Locatarului de a evacua Locatarul potrivit art.22.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea LOCATARULUI i se va reține garanția de asigurare. Plata daunelor interese nu afectează dreptul LOCATORULUI de a proceda la evacuare.

XII. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA DIN SPATIU ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI SPATIULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATARUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.25 În situația în care LOCATARUL va ocupa fără drept spațiul/terenul ce face obiectul prezentului contract, LOCATORUL va utiliza procedura de evacuare prevăzută de Noul Cod de Procedura Civilă și/sau procedura de evacuare prevăzută de Codul Civil.

Art.26 În cazul neplății chiriei /utilităților/ altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul ocupat.

Art.27 Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de plin drept a contractului, LOCATARUL nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, LOCATORUL va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care LOCATARUL nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții Locatarului .

Art.28 Bunurile LOCATARULUI, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 27, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care LOCATARUL va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor CFR până la ridicarea acestora. LOCATARUL va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.29 În situația în care LOCATARUL nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, LOCATORUL își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat LOCATARULUI, LOCATORUL are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția LOCATARULUI.

Art.30 LOCATARUL datorează LOCATORULUI cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria pe o lună și TVA aferent, calculată pro rata temporis, pe perioada intervalului de la notificarea de reziliere și până la evacuarea efectivă a spațiului obiect al contractului .

Art.31 Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu de gradul IV, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XIII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.32 Prezentul contract de închiriere încetează de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu 5 zile înainte de data la care aceasta să-și producă efectele.
- b) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- c) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile art. 16 din contract;

Art.33 Rezilierea contractului poate opera de drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către LOCATAR sau schimbarea destinației bunului fără acordul LOCATORULUI;
- b) nerealizarea obiectului de activitate al contractului în termen de 6 luni de la semnarea contractului;
- c) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- d) depășirea suprafeței contractate;

e) nepăstrarea de către Locatar a aspectului estetic sau a stării de igienă corespunzătoare bunului închiriat;

f) neprezentarea viitorului LOCATAR pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, LOCATORUL reținând garanția de asigurare ca daune-interese;

g) necostituirea garanției de asigurare conform CAP. VII,

h) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței;

i) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică;

j) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment ;

k) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;

l) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor LOCATORULUI necesită eliberarea acestora;

m) în cazul în care locatarul cesionează, fără acordul LOCATORULUI sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului

n) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la capitolul III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea locatorului fără despăgubiri.

o) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități, în termen de 30 de zile de la data scadenței.

În cazul denunțării unilaterale fără o notificare prealabilă de 60 de zile sau a rezilierii din culpa LOCATARULUI, LOCATORUL va reține garanția de asigurare.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea LOCATARULUI care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Schimbarea de către LOCATAR a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul LOCATORULUI, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a LOCATARULUI și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XIV. LITIGII

Art.34 Eventualele litigii ce pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil soluționarea litigiilor se va face de către instanța competentă de la sediul LOCATORULUI.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XV. MODALITĂȚI DE CORESPONDENȚĂ A PĂRȚILOR

Art.35 (1) Orice comunicare între părți (cu excepția facturilor și anexele aferente acesteia), referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, prin e-mail, fax, scrisoare la adresele: Pentru LOCATOR: Brașov, str. Politehnicii nr.1, cod poștal 500024, jud. Brașov, fax: 0268.416285 Pentru LOCATAR: Sat Săliștea, Comuna Săliștea, Str.Preot Constantin Oancea, nr.2, județ Alba, cod poștal 517655, telefon: 0258.762101, telefon mobil: 0743.129179, primaria_salistea@yahoo.com

(2) Orice modificare a adresei oricărei părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

XVI. DISPOZIȚII FINALE

Art.36 Caietul de sarcini, Convenția pe linie de protecția mediului, Convenția în situații de urgență, Convenția privind securitatea și sănătatea în muncă, Procesul verbal de adjudecare licitație/negociere, procesul verbal de predare-primire, Acordul de prelucrare date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 679/2016, fac parte integrantă din contract.

Art.37 Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la statutul juridic și sediul social al LOCATARULUI va fi adusă, de îndată, la cunoștința LOCATORULUI.

Art.38 Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare, cu excepția indexării anuale din oficiu conform art.13.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către LOCATOR.

Contractul a fost încheiat în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul la subunitatea responsabilă cu derularea contractului

Locul încheierii, Sucursala Regionala de Căi Ferate Brașov – Divizia Comercială - Serviciul Afaceri Patrimoniale, data _____

**LOCATOR,
C.N.C.F “CFR” – S.A.
SUCURSALA REGIONALA DE
CĂI FERATE BRAȘOV
DIRECTOR,**

**LOCATAR,
COMUNA SĂLIȘTEA
județul Alba**

**PRIMAR,
Ioan GHERMAN**

ȘEF DIVIZIA CONTABIL-FINANCIARĂ,

VIZA CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

AVIZ FINANCIAR-CONTABIL,

ȘEF OFICIU JURIDIC,

ȘEF DIVIZIA COMERCIALĂ,

ȘEF SERVICIU AFACERI PATRIMONIALE,

Responsabil cu dosarul contractului:

Responsabil cu derularea contractului:

**INIȚIATOR,
PRIMAR
GHERMAN IOAN**



**p. SECRETAR GENERAL
JULESCU ALEXANDRA-MARIA**