

**DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
SERVICIUL PATRIMONIU,
INTRETINERE, ACHIZITII, LICITATII**

**APROBAT,
DIRECTOR
MIRCEA GEORGE**

DOCUMENTATIE DE LICITATIE

**PRIVIND INCHIRIEREA SPATIULUI COMERCIAL NR.
IN SUPRAFATA DE MP, AVAND DESTINATIA DE
COMERCIALIZARE, SITUAT IN PIATA
....., AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A
MUNICIPIULUI BUCURESTI SI IN ADMINISTRAREA DIRECTA
A DIRECTIEI DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTORULUI**

PROCEDURA

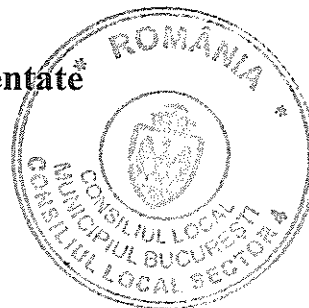
**privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor
pentru inchirierea spatiilor comerciale aflate in administrarea
DIRECTIEI DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**

DOCUMENTATIE DE LICITATIE

- Cap. I - INFORMATII GENERALE**
- Cap. II - CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE**
- Cap. III - PRETUL DE PORNIRE SI PASUL**
- Cap. IV - CALIFICAREA OFERTELOR**
- Cap. V - DESFASURAREA LICITATIEI**
- Cap. VI - ADJUDECAREA SI SEMNAREA CONTRACTULUI**

ANEXA LA DOCUMENTATIA DE LICITATIE

- Anexa A – Cererea de includere pe lista ofertantilor**
- Anexa B – Declaratie privind eligibilitatea**
- Anexa C – Model cadru – contract locatiune**
- Anexa D – Certificatele constatatoare ce trebuie prezentate**
- Anexa E – Schita spatiului comercial**



Capitolul I

INFORMATII GENERALE

1.1. ORGANIZATORUL LICITATIEI:

Denumire: Directia de Administrare a Pietelor Sector 4
Cod Fiscal – 17090008
Adresa: Sos. Giurgiului nr. 109 A, Sector 4
Cont: RO60TREZ7045028XXX003409, Trezoreria sector 4
Cont: RO11TREZ7045006XXX003451 - contul de garantii
pentru licitatii deschis la Trezoreria sector 4.

1.2. BAZA LEGALA

- H.G. 348/2004 – privind exercitarea comertului cu produse si servicii de piata in unele zone publice;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- H.G. nr. 955/2004 - privind aprobarea regulamentului cadru privind organizare si functionare a serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local;
- H.C.G.M.B. nr. 75/10.05.2010 - pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta;
- H.C.L.S. 4 nr. 62/25.09.2008 - pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta aflate in administrarea directa a Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4;

1.3. TIPUL PROCEDURII

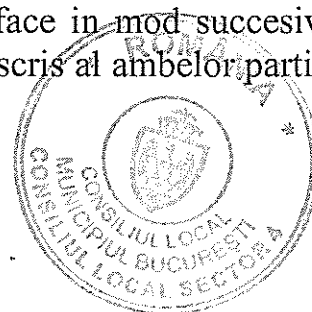
Licitatie publica deschisa, cu strigare.

1.4. OBIECTUL PROCEDURII

Spatiul comercial supus licitatiei publice deschise cu strigare, are nr., suprafata de mp si destinatia de comercializare, fiind amplasat conform Anexei E.

1.5. PERIOADA INCHIRIERII

Durata contractului de inchiriere va fi dean/ani de la data incheierii contractului de locatiune. Prelungirea acestei perioade se poate face in mod succesiv pentru perioade ce nu pot depasi durata initiala, numai cu acordul scris al ambelor parti, prin Act Aditonal la Contractul de Locatiune.



Capitolul II

CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

2.1. Nu au dreptul sa participe la licitatie agentii economici care :

- inregistreaza datorii bugetare restante, indiferent de natura lor (inclusiv penalizari de intarziere si / sau dobanzi);
- inregistreaza debite catre Directia de Administrare a Pietelor Sector 4;
- au ca reprezentanti persoane fizice/juridice(administratori, asociati sau actionari) ce au facut parte din societati comerciale care la randul lor inregistreaza debite/se afla in litigiu cu D.A.P.Sector 4;
- se afla in litigiu cu Directia de Administrare a Pietelor Sector 4/Primaria Sectorului 4;
- se afla sub incidenta **art. 7.3.**

2.2. Poate participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, cu exceptia celei care intra sub incidenta pct. 2.1, ce are calitatea de comerciant, conform Codului Comercial si a altor dispozitii legale in materie.

2.3. Agentii economici pot sa achizitioneze documentatii de licitatie pentru mai multe spatii, dar nu pot participa la licitatia pentru mai multe spatii, fiind astfel obligati sa participe pentru un singur spatiu la alegere.

2.4. In vederea participarii la licitatie se va depune o **garantie de participare in valoare de Lei.**

Garantia va fi depusa la casieria Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4 sau in contul de garantii pentru licitatii nr. **RO11TREZ7045006XXX003451**, deschis la Trezoreria Sector 4.

Contravaloarea documentatiei de participare la licitatie este de **LEI.**

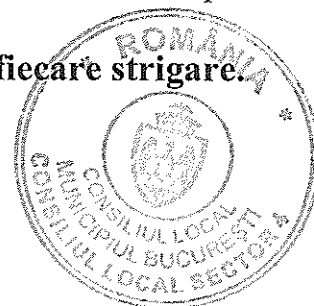
2.5. Garantia de participare se va restitui, in cazul neadjudecarii spatiului comercial licitat, in 3 (trei) zile lucratoare de la licitatie, in baza cererii inregistrate la sediul directiei, formulata in acest sens de ofertantul necastigator.

Capitolul III

PRETUL DE PORNIRE SI PASUL

3.1. Pretul de pornire al licitatiei este de **euro/luna** si este calculat conform Hotararii Consiliul General al Municipiului Bucuresti privind tarifele pentru utilizarea spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

3.2. **Pasul de licitatie va fi de 10 euro si se va respecta la fiecare strigare.**



3.3. Pretul care stabileste oferta castigatoare va fi platit lunar in lei, la cursul de schimb din data facturarii.

Capitolul IV CALIFICAREA OFERTANTILOR

4.1. Pentru a putea participa la licitatie, reprezentantii legali sau imputernicitii persoanelor fizice sau juridice, vor depune un dosar (de incopciat) care sa contina, **in mod obligatoriu**, urmatoarele documente :

IN COPIE:

- a. actul constitutiv al agentului economic;
- b. actele aditionale la actul constitutiv, daca este cazul;
- c. certificatul unic de inregistrare;
- d. chitanta emisa de casieria directiei pentru incasarea c/val. documentatiei de licitatie si a garantiei de participare la licitatie;
- e. actul de identitate.

IN ORIGINAL:

- a. cererea de includere pe lista ofertantilor (Anexa A);
- b. declaratie pe propria raspundere (Anexa B);
- c. certificatele constatatoare privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata (mentionate in Anexa D)- **in termen de valabilitate la data depunerii dosarului.**
- d. certificatul constatator eliberat de Camera de Comert si Industrie a Romaniei, Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti – **in termen de valabilitate la data depunerii dosarului.**
- e. Adeverinta emisa de Directia Juridica din cadrul Primariei Sectorului 4 din care sa reiasa ca nu sunt in litigiu cu aceasta.

4.2. Lipsa din dosarul ofertantului a oricaruia dintre documentele mentionate la pct. 4.1, respectiv mentionarea vreunei datorii bugetare restante, in oricare dintre certificatele solicitate depuse (mentionate in Anexa D), va atrage respingerea dosarului de participare la licitatie si, pe cale de consecinta, descalificarea ofertantului.

4.3. Dosarele vor putea fi depuse la sediul Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4.



Data limita pentru depunerea dosarelor de catre ofertanti este de ora, licitatia urmand a avea loc la data de ora

Capitolul V

DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 de zile inainte de data stabilita in doua cotidiane de larga circulatie locala si nationala.

5.2. In cazul in care pentru spatiu ce face obiectul procedurii exista un singur ofertant sau nu exista nici o oferta depusa, licitatia pentru spatiul respectiv se va relua in aceleasi conditii prevazute la art 5.1.

5.3. Daca nici la a doua licitatie nu sunt indeplinite conditiile prevazute la art. 5.2. se va trece la derularea procedurii negociere directa dupa perioada de 10 zile de la data expirarii termenului de solutionare a contestatiilor.

5.4. In situatia in care reprezentantul agentului economic nu este asociatul unic, unul dintre asociati sau administratorul legal al acestuia, orice alta persoana, pentru a putea participa la licitatie, va depune in mod obligatoriu, cel mai tarziu in ziua desfasurarii licitatiei, anterior orei de incepere, o procura speciala eliberata de notarul public din care sa rezulte dreptul de reprezentare si limitele reprezentarii (pentru licitatia spatiului din locatia Piata, ce va avea loc la data de, ora).

5.5. Dupa verificarea identitatii si calitatii reprezentantilor agentilor economici ofertanti, prezenti la licitatie pentru spatiul comercial respectiv, se va proceda la licitatia propriu-zisa, dupa cum urmeaza:

a) Se va anunta pretul de pornire al licitatiei si pasul; (exemplu: pret=100 euro; pas=10 euro)

b) Se va striga de catre un membru al comisiei de licitatie in ordine crescatoare pragurile valorice; (exemplu: 110 euro, 120 euro, 130 euro,.....200 euro, 210 euro, etc.)

c) In cazul in care la auzul unui prag valoric neconvenabil (exemplu: 600 euro), agentii economici carora aceasta suma li se pare mare au obligatia sa ridice mana, sa anunte ca se retrage si denumirea firmei pe care o reprezinta, in caz contrar se va considera ca este de acord cu pragul valoric strigat;

d) Se va desemna castigatoare persoana fizica sau juridica care ofera chiria cea mai mare pe luna sau care a ramas singura in competitie dupa ce s-au retras toti ceilalti agenti economici.

5.6. Pentru ca strigarea sa fie valabila este necesar ca pasul de licitatie sa se incadreze in prevederile de la pct. 3.2 din prezenta documentatie.



Capitolul VI

CONTESTATII. TERMENE

6.1. Depunerea contestatiilor privind modul de desfasurare a licitatiei, precum si dreptul de reprezentare a agentilor economici se va putea face in cel mult 5 zile de la data desfasurarii licitatiei (exclusiv ziua in care a avut loc licitatie).

6.2. Contestatiile se vor adresa presedintelui comisiei de licitatie si solutionare a contestatiilor, prin secretariatul Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4.

6.3. Solutionarea contestatiei si raspunsul catre contestatar se va face in termen de 2 zile lucratoare de la depunerea acesteia.

Capitolul VII

ADJUDECAREA SI SEMNAREA CONTRACTULUI

7.1. Se va desemna castigatoare persoana fizica sau juridica care ofera chiria cea mai mare pe **luna** pentru spatiul comercial licitat.

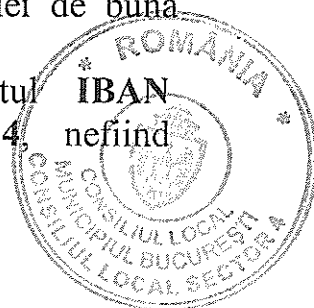
7.2. Contractul de locatiune va fi semnat in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei, dar nu mai devreme de perioada de depunere si solutionare a eventualelor contestatii 7(sapte zile).

7.3. In cazul in care ofertantul castigator refuza ori renunta sa semneze contractul de inchiriere in termenul prevazut la punctul 7.2 sau nu se prezinta sa incheie contractul, acesta pierde garantia de participare la licitatie, spatiul putand fi inchiriat urmatorului ofertant, ofertantul initial nemaiaavand dreptul de a participa la o noua procedura de licitatie intr-o perioada de 1 an, indiferent de spatiu comercial apartinand D.A.P.S 4.

7.4. Pentru incheierea contractului, agentul economic este obligat sa achite contravaloarea garantiei de buna executie echivalenta cu chiria aferenta unei perioade de 3 (trei) luni calendaristice, pana la semnarea contractului (10 zile), garantie care se va restitui in termen de 7(sapte) zile de la incetarea valabilitatii contractului de locatiune, **cu exceptia cazului in care inregistreaza debite provenite din nerespectarea obligatiilor de plata a chiriei si utilitatilor.**

7.5. Garantia de participare la licitatie, depusa de ofertantul castigator, se pastreaza de catre organizatorul licitatiei pana la constituirea garantiei de buna executie.

7.6. Garantia de buna executie va fi depusa in contul **IBAN RO11TREZ7045006XXX003451** deschis la **Trezoreria Sector 4**, nefiind purtatoare de dobanda.



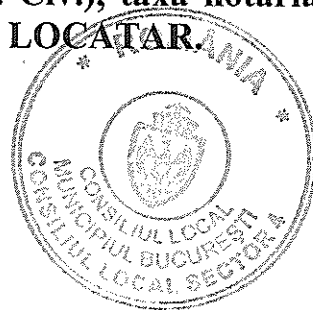
7.7. Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai dupa verificarea in evidentele contabile, din care sa reiasa ca LOCATARUL un prezinta debite.

7.8. In cazul in care, locatarul inregistreaza debite catre Directia de Administrare a Pietelor Sector 4, ca urmare a neachitarii la termen a chiriei sau a utilitatilor pentru o perioada de 2 (doua) luni, acestea se vor acoperi din suma constituita cu titlu de garantie de buna executie si da dreptul locatorului de a rezilia unilateral contractul.

7.9. In situatia in care, locatarul (agentul economic care a incheiat contractul) solicita rezilierea contractului inainte de scurgerea unui termen de 6 (sase) luni de la data cand contractul de locatiune incepe sa produca efecte, pentru motive care exclud culpa locatorului, garantia de buna executie nu se mai restituie, ramanand la dispozitia locatorului.

7.10. In cazul in care din garantia de buna executie nu se pot acoperi toate debitele LOCATORUL este indreptatit sa procedeze la luarea masurilor legale pentru recuperarea sumelor datorate.

7.11. Contractul de locatiune va fi incheiat in forma autentica si constituie titlu executoriu, pentru plata chiriei la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora, prin lege (art. 1798 Cod. Civ.), taxa notariala pentru autentificarea contractului va fi suportata de catre LOCATAR.



CERERE

De includere pe lista ofertantilor

Catre,

DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR
SECTOR 4,
Soseaua Giurgiului Nr. 109 A, Sector 4.

Va comunicam ca am cumparat documentatia de participare pentru inchirierea spatiului comercial nr., in suprafata de mp situat in Piata

Va comunicam ca am studiat documentatia de participare si am hotarat sa participam la licitatie publica deschisa cu strigare pentru spatiul comercial nr., in suprafata de mp, situat in locatia Piata, avand pretul de pornire de euro/luna, iar pasul de licitatie euro/luna.

Ca urmare, va rugam sa ne includeti pe lista ofertantilor :

*) _____

(Societatea Comerciala / Asociatie Familiala / Persoana Fizica)

(Sediul social / Telefon)

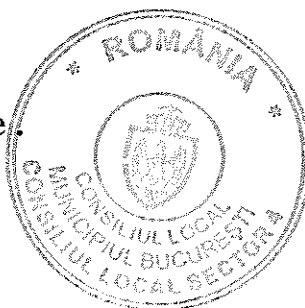
(Numele si Prenumele asociatului / intreprinzatorului)

(Domiciliul / Telefon)

SEMNATURA ,

L.S.*

Spatiile se vor completa cu majuscule.

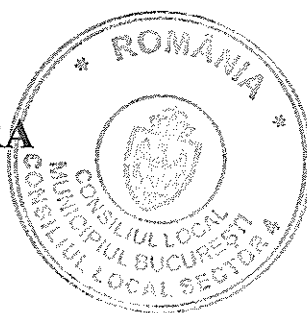


DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____, cu domiciliul
in _____, strada
_____, nr. _____, bloc _____, scara _____,
ap. _____, sector/judet _____, identificat (a) cu B.I. / C.I.
seria _____, nr. _____, emis de
_____, la data de _____,
CNP _____ in calitate de asociat / administrator al
S.C. / A.F. / P.F. _____ S.R.L.,

prin prezenta, declar pe propria raspundere, avand cunostinta de
prevederile art. 292 Cod Penal, ca societatea nu se afla in reorganizare
juridiciara sau faliment, nu este gajata sau ipotecata si este lipsita de
sarcini de orice natura .

SEMNATURA
L.S.



MODEL

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Art.1 Părțile contractante

Între

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4, cu sediul în Soseaua Giurgiului nr. 109A, sector 4, București, telefon 031/437.06.99, 031/425.41.41, cont IBAN R060TREZ7045028XXX003409 deschis la Trezoreria Sectorului 4, reprezentată prin Director **MIRCEA GEORGE**, în calitate de **LOCATOR**,

Si

S.C. /A.F./ P.F. cu sediul în Bucuresti, Strada nr. , bloc ... ,scara, ap., sector, telefon, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr, C.U.I., cont, deschis la....., sucursala.....,reprezentată prin, în calitate de **LOCATAR**, avand in vedere Hotararea de adjudecare a licitatiei publice deschise cu strigare. Nr., a intervenit prezentul contract.

Art. 2. Obiectul contractului

Locatorul închiriază spatiul comercial nr. 1, situat în locatia **Piața**, **Str.**, **nr.**, Sector 4, avand suprafata de m.p., cu destinația **comercializare**

2.1 Predarea-primirea spatiului comercial se va consemna prin proces-verbal (anexa 2), care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3. Durata contractului

3.1 Termenul închirierii este pana la data de

3.2 Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, **la solicitarea scrisă a locatarului**, părțile pot conveni asupra prelungirii prezentului contract.

3.3 La expirarea termenului de valabilitate a contractului, in lipsa solicitarii scrise de prelungire nu opereaza **tacita relocatiune**, contractul incetand a mai produce efecte.

Art. 4. Prețul contractului și modalități de plată

4.1 În schimbul dreptului de folosință al spatiului comercial, locatarul va plăti locatorului sumă de**EURO / luna**, reprezentand chiria aferentă acestui drept, calculată în lei la cursul stabilit de B.N.R. la data facturarii.

4.2 Plata chiriei se efectuează până cel tarziu la data de ale lunii în curs pentru luna curentă, in baza facturii emise anterior si ridicata de la sediul locatarului de catre reprezentantii locatarului. Plata se poate efectua prin depunere de numerar la casieria locatorului sau prin Ordin de Plată.



4.3 Neplata chiriei in termen de 10 zile de la emiterea facturii atrage după sine plata unei majorari de intarziere de 0,15% pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea integrala a debitului.

4.4 În situația în care întârzierile la plata chiriei sau a utilităților depășesc 60 de zile, pe langa sanctiunile prevazute la art. 4.3, contractul se reziliază deplin drept (pact comisoriu de grad 4), fără punere în întârziere, prin simpla notificare (art. 1270 si art. 1272 din Cod Civil) fără alte formalități, locatarul avand obligatia să evacueze necondiționat spatiul comercial, care face obiectul contractului și să-l predea locatorului cu proces-verbal, in termen de cel mult 5 zile de la primirea notificarii locatorului.

4.5 In cazul in care locatarul nu elibereaza spatiul in termenul prevazut de art. 4.4, locatorul va trece la evacuarea acestuia, nefiind raspunzator de eventuale pagube materiale suferite de locatar.

4.6 Locatorul are dreptul ca in situatia prevazuta de art. 4.4 sa foloseasca garantia de buna executie in vederea acoperirii prejudiciului.

4.7 Majorarile de intarziere se datoreaza incepand cu prima zi lucratoare dupa data scadentei si pana la data achitarii chiriei datorate inclusiv.

4.8 Plata obligatiilor curente, cat si incasarea sumelor cu titlu de chirie si utilitati se va efectua in ordinea vechimii acestora.

4.9 In situatia prevazuta la art. 4.4, locatorul va sista furnizarea utilitatilor(apa, energie, etc.) nefiind raspunzator de eventuale pagube materiale suferite de locatar.

Art. 5. Plata utilităților și a altor servicii

5.1 Pe langă plata chiriei, locatarul se obligă să plătească locatorului consumul de apă, energie electrică, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate aferente lunii precedente, pana la data de 15 (cincisprezece) ale lunii în curs, conform facturilor emise de furnizor sau prestator.

5.2 La data predării-primirii spatiului comercial, părțile sunt obligate să consemneze indexul tuturor contoarelor în procesul-verbal de predare-primire.

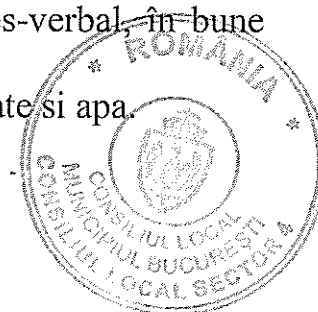
5.3 Neachitarea la termen a sumelor aferente consumurilor și serviciilor in termen de 5 zile de la primirea instiintarilor, atrage după sine plata unei majorari de intarziere de 0,15 % pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea integrala a debitului. Cuantumul majorarilor de intarziere poate depasi valoarea debitului care le-a generat.

5.4 Neplata in termenele prevazut de art. 4.3 si 5.3 precum si a majorarilor de intarziere acumulate da dreptul locatorului sa intrerupa, cu notificare prealabila, furnizarea utilitatilor aferente spatiului, cu incheierea concomitenta a unui proces verbal de intrerupere si sigilare, pe riscul locatorului.

Art. 6. Obligațiile locatorului

6.1 Să predea spatiul comercial închiriat pe bază de proces-verbal, în bune condițiuni de folosire conform destinației prevăzute în contract.

6.2 Locatorul, de asemenea, va asigura conditiile de electricitate si apa.



6.3 Locatorul va face reparațiile privind spațiul comercial respectiv, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestuia de către locatar sau oaspeti sau clienții locatarului.

6.4 Locatarul are obligația de a semna contractul în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data desfășurării licitației. Nerespectarea acestui termen atrage după sine rezilierea de drept a contractului de locațiune.

Art. 7. Obligațiile locatarului

7.1 Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea, sub orice formă, totală sau parțială, a spațiului comercial închiriat, introducerea unei terțe persoane în spațiul comercial închiriat, sub formă de asociere, colaborare sau reprezentare, aceste situații atragând după sine rezilierea contractului, fără notificare, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanțelor de judecată, precum și plata de daune interese.

7.2 Cesionarea în totalitate a partilor sociale sau acțiunilor de către locatar în favoarea unei alte persoane fizice sau juridice, fără acordul locatorului, atrage după sine rezilierea unilaterală deplină de drept a contractului și predarea spațiului comercial detinut în baza prezentului contract, adică fără punere în întârziere și sesizarea instanțelor de judecată.

7.3 Să achite chiria și utilitățile la termenele scadente.

7.4 Să nu schimbe destinația spațiului comercial închiriat. Schimbarea destinației spațiului comercial închiriat, de către locatar, fără acordul locatorului, atrage după sine rezilierea deplină de drept a contractului, fără notificare, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanțelor de judecată.

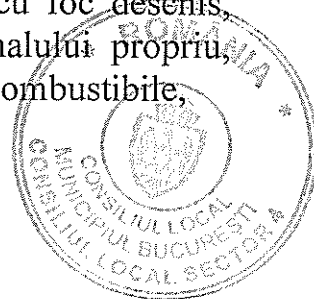
7.5 Să exploateze normal bunul închiriat, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente.

7.6 Să suporte costul lucrărilor de reparații interioare și exterioare pe partea de construcții, instalații și accesoriile aferente, în cazul în care aceste lucrări se datorează folosirii și exploatării necorespunzătoare de către locatar a bunului închiriat.

7.7 Să permită locatorului executarea lucrărilor de reparații și întreținere generală. În cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea construcției sau alte pagube, locatarul este obligat să permită locatorului remedierea acestora de urgență.

7.8 Să nu execute nici un fel de reparații, adăugiri sau modificări în spațiul comercial închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul scris al locatorului, cu excepția cazului de forță majoră și a cazului fortuit.

7.9 Răspunde în exclusivitate de luarea măsurilor pentru prevenirea și stingerea incendiilor pentru spațiul deținut cu chirie, în conformitate cu reglementările legale în vigoare, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice proprii, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor de stingere, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile,



menținerii libere a căilor de acces în zonă, păstrării raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă.

7.10 Să asigure măsuri de deparazitare, dezinfecție și deratizare în spațiul comercial închiriat și să nu împiedice activitățile de această natură inițiate de către locator.

7.11 Să comunice locatorului, în termen de 5 zile, orice modificare a contractului de societate și/sau statut, ori autorizație de funcționare eliberate conform legii, schimbarea sediului social precum și cerere de înscriere de mențiuni de la Registrul Comerțului.

7.12 De a-și afișa, la loc vizibil, denumirea societății și numărul contractului de locațiune.

7.13 La expirarea termenului de închiriere, sau daca intervine rezilierea unilaterală a contractului pentru nerespectarea clauzelor contractuale prevazute la art. 4, locatarul va preda spațiul comercial închiriat așa cum l-a preluat prin proces-verbal, având obligația de a suporta despăgubirile rezultate în urma unor eventuale deteriorări ale acestuia (art. 1809 Cod Civ.).

7.14 Se obliga sa obtina pe cheltuiala sa toate autorizatiile si avizele necesare functionarii, cat si cele necesare efectuarii unor modificari sau reamenajari a spatiului comercial licitat, fiind unic raspunzator in fata organelor de control.

7.15 Sanctiunea, pentru nerespectarea obligatiilor contractuale de catre locatar este rezilierea contractului de locatiune.

7.16 Sa constituie cu titlu de garantie de buna executie a clauzelor contractuale, **pentru perioada de valabilitate a contractului** suma de lei, reprezentand contravaloarea chiriei calculata pe o perioada de trei luni suma va fi depusa in contul **IBAN RO11TREZ7045006XXX003451** deschis la **Trezorerie Sectorului 4**, nefiind purtatoare de dobanda.

7.17 In situatia in care, locatarul solicita rezilierea contractului inainte de scurgerea unui termen de 6 (sase) luni de la data cand contractul de locatiune incepe sa produca efecte, pentru motive care exclud culpa locatorului, garantia de buna executie un se mai restituie, ramanand la dispozitia locatorului.

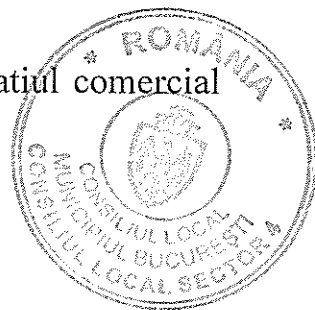
7.18 In cazul in care LOCATARUL inregistreaza debite la plata chiriei, utilitatilor cat si a majorarilor de intarziere, la incetarea contractului(reziliere), LOCATORUL este in drept sa retina din garantia de buna executie sumele datorate pana la concurenta acestora.

7.19 In cazul in care din garantia de buna executie nu se pot acoperi toate debitele LOCATORUL este indreptatit sa procedeze la luarea masurilor legale pentru recuperarea sumelor datorate.

7.20 Sa achite taxele si impozitele aferente spatiului catre institutiile statului abilitate in colectarea acestora, conform prevederilor Codului Fiscal.

Art. 8. Drepturile locatorului

8.1 De a controla modul în care este folosit și întreținut spațiul comercial închiriat de către locator.



8.2. De a rezilia unilateral contractul de drept, in situatia in care s-a aprobat un P.U.Z.(plan urbanistic zonal) sau P.U.D. (plan urbanistic in detaliu) prin care urmeaza a se realiza lucrari de modernizare a pietei ce afecteaza direct spatiul comercial respectiv detinut de locatar, cu obligatia notificarii intentiei de catre locator in scris, a locatarului cu cel putin 30 de zile anterioare datei de la care urmeaza sa se produca rezilierea.

8.3 De a rezilia unilateral contractul, deplin drept, in situatia in care, printr-o hotarare judecatoreasca investita cu formula executorie, se dispune atribuirea spatiului comercial altei persoane (fizice/juridice), sau ca urmare a dobandirii terenului aferent spatiului printr-un titlu de proprietate.

8.4 De a rezilia unilateral contractul, deplin drept, in situatia in care se va incheia, pentru spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract in conditiile legii, vreun contract de concesiune, parteneriat public privat sau asociere.

8.5 De a rezilia unilateral contractul, in situatia nerespectarii obligatiilor contractuale de plata de catre locatar.

8.6 In situatia in care locatarul nu respecta obligatiile contractuale de plata, locatorul este in drept sa aplice sigilii pe caile de acces in spatiul inchiriat, urmand ca desigilarea sa se efectueze doar pentru ridicarea din spatiu a bunurilor aflate in proprietatea locatarului.

8.7 In situatia prevazuta la art. 4.4, locatorul va sista furnizarea utilitatilor (apa, energie, etc.) prin Serviciul Patrimoniu, Intretinere, Achizitii, Licitatii, in momentul neplatilor, avertizandu-l pe locatar care nu-si indeplineste aceste obligatii cu 3 zile inainte, nefiind raspunzator de eventualele pagube materiale suferite de locatar.

Art. 9. Drepturile locatarului

9.1 De a nu fi tulburat în folosința bunului ce face obiectul prezentului contract.

9.2 De a fi garantat contra evicțiunii și a viciilor ascunse care îi împiedică întrebuințarea spatiului comercial.

9.3 De a rezilia unilateral contractul, de drept, din motive ce tin de persoana sau activitatea locatarului, cu obligatia notificarii in scris a locatarului despre intentia sa de reziliere a contractului, cu cel putin 30 de zile anterioare datei de la care urmeaza sa se produca rezilierea.

Art. 10. Pact comisoriu expres

10.1 Daca una din parti nu isi indeplineste obligatiile mentionate, prezentul contract se considera desfiintat de drept fara a mai fi necesara interventia instantelor de judecata.

Art. 11. Forța majoră

11.1 Forța majoră exonerează de răspundere, partea care o invocă are obligatia sa anunte cealalta parte in termenul limita de 15 zile de la data producerii.

Art. 12. Litigii

12.1 Eventualele litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar cand acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor este de competența instanțelor judecătorești de la sediul LOCATORULUI.



Art. 13. Alte clauze

13.1 Prezentul contract va fi încheiat în forma autentică și constituie titlu executoriu, pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege (art. 1798 Cod. Civ.), taxa notarială pentru autentificarea acestuia fiind suportată de către locatar.

13.2 Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații care s-ar face de locatar, rămân bunuri câștigate spațiului comercial închiriat din momentul executării lor, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și a materialelor consumate și nu se vor putea face decât cu acordul scris al locatorului și cu obținerea tuturor autorizațiilor legale. Totodată, locatorul poate cere și readucerea spațiului comercial la starea inițială.

13.3 Neutilizarea spațiului comercial închiriat în anumite perioade ale anului nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade, excepție făcând perioadele în care locatarul nu-și poate desfășura activitatea din motive independente de voința sa (renovare, modernizare, etc. efectuate de către locator).

13.4 În cazul în care se vor efectua lucrări de construcție și modernizare în perimetrul pieței, locatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de locatar pe întreaga perioadă a derulării lucrărilor aferente zonei ocupate.

13.5 Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul scris al părților, prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract, cu excepția clauzelor prevăzute la **art. 4.1, 8.2, 8.3 și 9.3**.

13.6 În cazul refuzului locatorului de a preda locatorului spațiul cu proces verbal, în termen de 5 zile de la primirea notificării de reziliere, ocupând în continuare spațiul fără titlu valabil, obligațiile de plată cu titlu de lipsă de folosință spațiu se facturează până la data predării în fapt a spațiului.

13.7 Locatarul, prin Serviciul Patrimoniu, Intretinere, Achiziții, Licitatii, are obligația de a prelua în lipsa spațiului comercial pentru care s-a transmis rezilierea în situația în care locatarul paraseste spațiul comercial fără a anunța.

13.8 Nerespectarea clauzei prevăzută la art. 7.11 constituie motiv de reziliere unilaterală a contractului de către locator.

13.9 La încheierea prezentului, locatarul va da o declarație (angajament de evacuare-anexa 1) pe proprie răspundere prin care va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată la data încetării perioadei de închiriere sau în cazul rezilierii contractului, angajament ce va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la contract, făcând parte integrantă din acesta.

13.10 În baza angajamentului de evacuare (anexa 1) prevăzut la art. 13.9, în caz de refuz a eliberării de bună voie a spațiului comercial, locatorul are dreptul să-l evacueze pe locatar în mod forțat, fără autorizare judecătorească și fără punere în întârziere, iar eventualele prejudicii rezultate în urma evacuării nefiind imputabile locatorului.

13.11 Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.



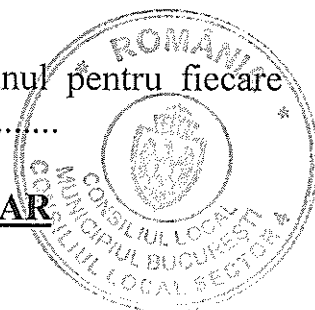
13.12 Prezentul contract împreuna cu anexele sale constituie titlu executoriu cu privire la conditiile si efectele de incetare a acestuia, cu privire la dreptul de preluare a bunurilor locatarului, precum si cu privire la celelalte obligatii contractuale insusite de catre parti.

13.13 Limba care guvernează este limba română.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, cate unul pentru fiecare parte, astăzi si produce efecte incepand cu data de

LOCATOR

LOCATAR



Anexa nr. 1 la contractul de locatiune
Nr. /

ANGAJAMENT DE EVACUARE

Subscrisa S.C./P.F./A.F.
..... cu sediul in
..... inregistrata la Registrul
Comertului sub nr....., C.U.I, cont (IBAN)
nr....., deschis la, reprezentata
prin....., in calitate de **locatar,** cu domiciliul in
.....
.....,

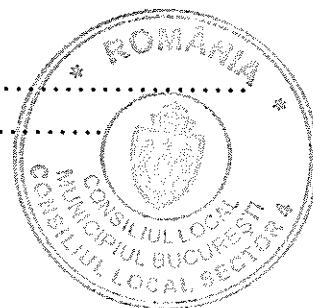
Identificat cu B.I./C.I. seria..... nr., eliberat/a de Sectia Politie la
data de....., avand CNP.....,
declaram pe proprie raspundere ca suntem de acord sa fim evacuati din spatiul
inchiriat, situat in str....., nr., in suprafata de
.....m², de catre reprezentantii Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4
Bucuresti, in calitate de **locatar,** pentru cauzele de incetare a contractului, doar prin
simpla notificare, fara punere in intarziere, judecata sau alte formalitati.

Spatiul din care suntem de acord sa fim evacuati, il detinem in baza
Contractului de locatiune nr. /, incheiat intre Directia de Administrare
a Pietelor Sector 4 Bucuresti si S.C./ P.F/A.F.
.....

Prezentul angajament de evacuare constituie titlu executoriu si produce efecte
depline intre partile contractului de locatiune.

DATA

S.C./P.F/A.F.
Reprezentant.....



Anexa 2 la contractul de locatiune
Nr. /.....

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Incheiat astaziintre,

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4, cu sediul în Soseaua Giurgiului nr. 109A, sector 4, București, telefon 031/437.06.99, 031/425.41.41, cont IBAN R060TREZ7045028XXX003409 deschis la Trezoreria Sectorului 4, reprezentată prin Director **MIRCEA GEORGE**, în calitate de **LOCATOR**,

și
S.C. /A.F./ P.F. cu sediul în Bucuresti, Strada nr....., bloc ... ,scara ..., ap. ..., sector ..., telefon, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr, C.U.I., cont, deschis la....., sucursala, reprezentată prin, în calitate de **LOCATAR**

DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4 predă in buna stare de intrebuintare si folosinta si **S.C** **S.R.L** ia in primire spatiul comercial in suprafata de mp, situat in locatia Piata, cu o valoare fiscala de impunere de lei:

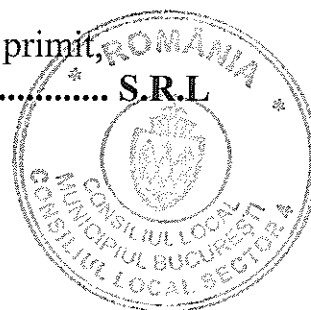
Suprafata Spatiului (mp)	Destinatia spatiului	Observatii
.....	Comercializare	- 3 prize (tensiune 220/380V) - 2 lampi(tub neon 2x40W) - WC - etc.

Prezentul proces-verbal s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat,
**DIRECTIA DE ADMINISTRARE
A PIETELOR SECTOR 4**

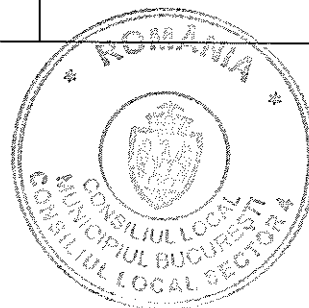
Sef Serviciu Patrimoniu,
Intretinere, Achizitii, Licitatii
.....

Am primit,
S.C **S.R.L**



**LISTA CERTIFICATELOR CONSTATATOARE CARE
TREBUIE PREZENTATE PRIVIND INDEPLINIREA
OBLIGATIILOR EXIGIBILE DE PLATA**

Nr. crt.	INSTITUTIA EMITENTA	DENUMIRE IMPOZIT / TAXA	DENUMIRE DOCUMENT JUSTIFICATIV
1.	2.	3.	4.
1.	Directia Generala a Finantelor Publice Judeteană / de Sector. Directia Metodologica si Administrarea Veniturilor Statului.	- Impozit pe profit - TVA - Impozit pe salarii - Impozit venituri din salarii (daca este cazul) - Fonduri Speciale	Certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice
2.	Directia Generala de Impozitare si Taxe Locale	- Impozit pe cladiri - Impozit pe terenuri - Taxa asupra mijloacelor de transport	Certificat privind impozitele si taxele locale pentru persoanele juridice



ANEXA "F"

DIRECTIA DE ADMINISTRARE
A PIETELOR SECTOR 4
AVIZAT,
DIRECTOR

Catre,

PRIMARIA SECTOR 4 - BUCURESTI

Subsemnatul(a)..... in calitate
de reprezentant al SC/AF/PF/IF cu
sediul social in
avand CUI..... va rog sa-mi eliberati o adeverinta din care sa reiasa
faptul, ca societatea sus mentionata nu este in litigiu cu Primaria Sector 4, aceasta
fiindu-mi necesara in vederea participarii la licitatie pentru spatiului comercial nr.
..., in suprafata de mp. situat in Piata

Declar pe propria raspundere ca nu sunt in litigiu cu Directia de Administrare
a Pietelor Sector 4.

Data.....

SC/AF/PF/IF.....

Reprezentant(nume si prenume)

.....

DOMNULUI PRIMAR AL SECTORULUI 4 – BUCURESTI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mihai-Bogdan DIACONU

