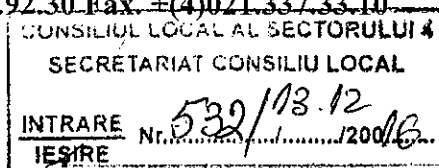




MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16 Tel. +(4)021.335.92.30 Fax +(4)021.337.33.10



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Procedurii de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale aflate în administrarea Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale sector 4 – București, a caietului de sarcini precum și a modelului de contract de locațiune

Consiliul Local al Sectorului 4,

Analizând Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 nr. 5330/15.11.2016;

Luând act de rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 4;

În baza dispozițiilor Hotărârii Guvernului României nr. 348/2004, privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Legii nr. 287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Hotărârii Guvernului României nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

În temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București 32/2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București precum și abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 215/2006 și Hotărârii C.G.M.B. nr. 248/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de dispozițiile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București 268/2010 pentru abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 75/2010 și pentru modificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București precum și abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 215/2006 și Hotărârii C.G.M.B. nr. 248/2006;

În baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 58/2004 privind înființarea Direcției de Administrare a Piețelor Sector 4;

Luând act de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 74/2016 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În conformitate cu prevederile art. 45 alin.1 și ale art. 81 alin. (4), din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Începând cu data prezentei se aprobă Procedura de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale aflate în administrarea Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale sector 4 – București, a caietului de sarcini precum și a modelului de contract de locațiune” conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre

Art.2 Anexa nr. 1 face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.3 De la data intrării în vigoare a prezentei se abrogă prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 132/29.08.2013 privind aprobarea Procedurii privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor pentru închirierea spațiilor comerciale aflate în administrarea Direcției de Administrare a Piețelor Sector 4.

Art.4 Secretarul Sectorului 4 împreună cu Direcția Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ioan GÂF DEAC

**Avizat pentru legalitate
Conform Legii 218/2001
Secretarul Sectorului 4**

Gabriela ANGHELOIU

DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4

APROBAT
Director General

CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea

Spatiului

in suprafata de mp,

avand destinatia de

situat in piata

aflat in proprietatea privata a Municipiului Bucuresti si in
administrarea directa a Directiei Piete si Gestionare Activitati
Comerciale sector 4

PROCEDURA

Privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice deschise cu strigare pentru inchirierea spatiilor aflate in administrarea Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4

CAIET DE SARCINI

- Capitolul I - Informatii generale
- Capitolul II - Conditii de participare la licitatie
- Capitolul III - Pretul de pornire si pasul
- Capitolul IV - Calificarea ofertelor
- Capitolul V - Desfasurarea licitatiei
- Capitolul VI - Adjudecarea si semnarea contractului

Anexe la caietul de sarcini

- Anexa A - Cerere de includere pe lista ofertantilor
- Anexa B - Declaratie privind eligibilitatea
- Anexa C - Model Cadru – Contract Locatiune
- Anexa D - Certificate constatatoare ce trebuie prezentate
- Anexa E - Schita spatiu scos la licitatie

DIRECTOR GENERAL

Capitolul I

Informatii generale

1.1 Organizatorul licitatiei :

Denumire : Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4
Cod fiscal : 17090008
Adresa : Sos. Giurgiului nr. 109A, sector 4
Cont : _____ , Trezoreria sector 4
Cont : _____ cont garantii pentru licitatii
Trezoreria Sector 4

1.2 Baza legala

- HG 384/2004 – privind exercitarea comertului cu produse si servicii de piata in unele zone publice
- Legea nr. 213/1998 – privind bunurile proprietate publică
- HG 955/2004 – privind aprobarea regulamentului cadru privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local
- HCGMB nr. 268 / 29.10.2010 pentru abrogarea hotararii CGMB nr. 75/2010 precum si pentru modificarea si completarea hotararii CGMB nr. 32/20.02.2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta aflate in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti, precum si abrogarea hotararii CGMB nr. 215/2006 si hotararii CGMB nr. 248/2006
- HCLS 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 Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4

1.3 Tipul procedurii

Licitatie publica deschisa, cu strigare

1.4 Obiectul procedurii

Spatiu supus licitatiei publice deschise cu strigare, are numarul , suprafata de mp si destinatia , fiind amplasat conform anexei E.

1.5 Perioada inchirierii

Durata contractului de inchiriere va fi de maxim 5 (cinci) ani, in conformitate cu prevederile art. 1784, alin. 3 din Codul civil

Capitolul II

Conditii de participare la licitatie

- 2.1 Au dreptul sa participe la licitatie agentii economici care indeplinesc cumulativ, la data depunerii documentatiei de licitatie, urmatoare conditii :
- nu inregistreaza datorii bugetare restante, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si / sau dobanzi);
 - nu inregistreaza debite, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si / sau dobanzi) catre Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4
 - nu au ca reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unui agent economic care a inregistrat debite / litigii cu DPGAC sector 4
 - nu se afla in litigiu cu Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale Sector 4 pentru debite restante
 - nu se afla sub incidenta prevederilor art. 7.3 din prezentul caiet de sarcini
- 2.2 Poate participa la licitatie orice agent economic cu conditia indeplinirii obligatiilor statuate prin prezentul caiet de sarcini
- 2.3 Agentii economici pot sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii si pot participa la licitatie pentru toate spatiile pentru care au depus documentatii acceptate. Contravaloarea caietului de sarcini este de 500 de lei.
- 2.4 In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare de 200 de lei pentru fiecare metru patrat al spatiului comercial ce urmeaza a fi licitat, fractiile rotunjindu-se in plus, dar nu mai putin de 5000 lei. (Ex. spatiu 10,5 mp → 5000 lei ; 11,2 mp → 5000 lei ; 4,1 mp → 5000 lei ; 31 mp → 6200 lei)
- 2.5 Garantia de participare se va restitui in cazul neadjudecarii spatiului licitat, in termen de 10 (zece) zile lucratoare, de la data depunerii cererii de restituire a garantiei de participare, cu exceptia in care societatea respectiva, desi a cumparat caietul de sarcini, a depus garantia de participare si documentatia de licitatie care a fost acceptata, nu s-a prezentat efectiv la licitatie propriu-zisa la data si ora din anunt prin reprezentantul legal sau imputernicitii.

Capitolul III

Pretul de pornire si pasul

- 3.1 Pretul de pornire al licitatiei este de euro / luna si este calculat conform HCLS 4 nr. care reglementeaza tarifele de inchiriere a spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta aflate in administrarea directa a Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 in stransa corelatie cu HCGMB nr. 268/2010 privind tarifele pentru utilizarea spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta

- 3.2 Pasul de licitatie este urmatorul :
- 50 de euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 1 euro si 999 euro,
 - 100 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 1000 euro si 1999 euro
 - 150 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 2000 euro – 2999 euro
 - 200 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 3000 euro – 3999 euro
 - 250 euro in cazul in care pretul de pornire este mai mare sau egal cu 4000 euro
- 3.3 Pretul la care se stabileste oferta castigatoare, urmeaza a fi platit lunar, in lei, la cursul de schimb BNR la data emiterii facturii

Capitolul IV

Calificarea ofertantilor

- 4.1 Pentru a participa la licitatie, reprezentantii legali sau imputernicitii agentilor economici vor depune un dosar (de incopiat si opisat) care sa contina **in mod obligatoriu** urmatoarele documente :

In copie, cu mentiunea partii, „conform cu originalul”

- a) Actul constitutiv al agentului economic
- b) Actele aditionale la actul constitutiv – daca este cazul
- c) Certificat unic de inregistrare
- d) Chitanta emisa de casieria autoritatii contractante pentru incasarea contravalorii caietului de sarcini
- e) Chitanta / dovada de plata pentru depunerea contravalorii garantiei de participare la licitatie
- f) Actul de identitate al reprezentatului legal

In original

- a) Cererea de includere pe lista ofertantilor (conform formular din Anexa A la caietul de sarcini)
- b) Declaratie pe propria raspundere autentificata notarial (conform formular din Anexa B la caietul de sarcini)
- c) Certificare de atestare fiscala privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata de la sediul social al ofertantului (mentionat in anexa D) – in termen de valabilitate la data depunerii dosarului
- d) Certificatul constatator eliberat de Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul unde isi are sediul ofertantul – in termen de valabilitate la data depunerii dosarului, care sa faca dovada valabilitatii sediului social si a mandatului administratorului / reprezentantului legal

- 4.2 Lipsa din dosarul ofertantului a oricaruia dintre documentele mentionate la punctul 4.1, respectiv mentionarea vreunei datorii bugetare restante, in oricare dintre certificatele solicitate depuse (mentionate in anexa D), lipsa valabilitatii sediului social sau lipsa valabilitatii administratorului / reprezentantului legal, va atrage respingerea dosarului de participare la licitatie si, pe cale de consecinta, descalificarea ofertantului. Deasemenea se considera descalificat si ofertantul care, la data depunerii dosarului, inregistreaza debite (indiferent de natura si provenienta lor – chirii, utilitati, cheltuieli

justificate, penalizari) la Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4. Totodata, pentru ofertantii care au contracte in vigoare cu DPGAC sector 4 la data depunerii documentatiei de participare, garantia de buna executie nu se considera a compesa eventuale debite. Se considera debite, inclusiv facturile de plata care sunt in termen.

- 4.3 Documentele solicitate a fi depuse in original vor putea fi depuse si in copie legalizata
- 4.4 In cazul in care ofertantul cu documentatie acceptata nu se prezinta la data si ora stabilita pentru desfasurarea licitatiei publice deschise cu strigare, acesta va fi descalificat, pierzand contravaloarea garantiei de participare.
- 4.5 Dosarele cuprinzand documentatia de participare vor fi depuse la sediul Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 din Soseaua Giurgiului nr. 109A, pana la data limita de ora.....In termen de 7 zile lucratoare, Comisia de licitatie, constituita la nivelul DPGAC sector 4 va analiza dosarele depuse si va afisa la avizierul Directiei lista ofertantilor acceptati / descalificati, precum si motivatia descalificarii. Dreptul de a participa la licitatie propriu zisa il au doar reprezentantii / imputernicitii legali ai ofertantilor a caror dosare de licitatie au fost acceptate de catre Comisia de licitatie.
- 4.6 Hotararea Comisiei de licitatie poate fi contestata in termen de 5 zile lucratoare de la afisarea la avizierul DPGAC sector 4 din Sos. Giurgiului nr. 109A – sediul administrativ. Contestatia se depune la registratura DPGAC sector 4.
- 4.7 Raspunsul la contestatie va fi afisat in termen de 5 zile lucratoare de la data depunerii contestatiei.

Capitolul V

Desfasurarea licitatiei

- 5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 30 de zile calendaristice, timp de 3 zile consecutive, inainte de data stabilita, in minim 2 (doua) cotidiene de larga circulatie nationala precum si pe siteul Primariei Sector 4 si al Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4. Anuntul va fi sub forma urmatoare : Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 organizeaza licitatie publica deschisa cu strigare pentru inchirierea spatiilor comerciale din pietele aflate in administrarea directa, incepand cu data de Documentatia de licitatie poate fi procurata de la sediul Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 din Soseaua Giurgiului nr. 109A sector 4, incepand din data de dupa achitarea pretului aferent caietului de sarcini. Persoana de contact :, telefon Mentionam ca intrarea in vigoare a contractelor de inchiriere a spatiilor comerciale obtinute prin licitatie publica cu strigare este data de

- 5.2 In cazul in care pentru spatiul ce face obiectul procedurii exista un singur ofertant sau nu exista nici o oferta depusa, licitatia pentru spatiul respectiv se va relua la o data ulterioara cu respectarea conditiilor prevazute la art. 5.1 din caietul de sarcini
- 5.3 Daca nici la a doua licitatie nu exista decat un singur ofertant, sau nu exista nici un dosar acceptat depus se va trece la derularea procedurii de negociere directa, dupa trecerea unei perioade de 10 (zece) zile calendaristice de la data expirarii termenului de solutionare a contestatiilor. Pretul de atribuire in cazul negocierii directe va fi pretul de pornire al licitatiei majorat cu un procent de 50%. Procedura de negociere directa este valabila doar 6 luni de la data licitatiei spatiului respectiv.
- 5.4 In situatia in care reprezentatul agentului economic nu este administratorul legal al acestuia, orice alta persoana pentru a participa la licitatie va depune in mod obligatoriu cel mai tarziu in ziua desfasurarii licitatiei anterior orei de incepere a acesteia o procura speciala autentificata de un notar public din care sa rezulte dreptul de reprezentare si limitele reprezentarii acestuia (pentru licitatia spatiului din locatia ce va avea loc la data de ora.....)
- 5.5 Dupa verificarea identitatii si calitatii reprezentatilor agentilor economici ofertanti prezenti la licitatie pentru spatiul comercial respectiv, se va proceda la licitatia propriu-zisa dupa cum urmeaza :
- a) se va anunta de catre presedintele comisiei de licitatie pretul de pornire al licitatiei si pasul aplicat (ex : pret de pornire 100 euro ; pas egal 50 euro)
 - b) se vor striga de catre presedintele comisiei de licitatie in ordine crescatoare pragurile valorice (ex : 150 euro, 200 euro, 250 euro..... 350 euro, 400 euro)
 - c) In cazul in care agentii economici, la auzul unui prag valoric neconvenabil (ex. 600 euro) din cauza faptului ca suma strigata li se pare mare doresc sa se retraga, au obligatia sa ridice mana, sa anunte ca se retrag, precum si denumirea agentului economic pe care il reprezinta, in caz contrar se va considera ca sunt de acord cu pragul valoric strigat. La retragerea din licitatie a oricaror competitori se va mentiona expres in procesul verbal al licitatiei, numele agentului economic si suma la care s-a retras
 - d) Se va desemna castigator agentul economic care ofera chiria cea mai mare lunara, adica cel care a ramas singur in licitatie dupa strigarea ultimului pret de licitatie, conform regulii pasilor.
- 5.6 Pentru ca strigarea sa fie valabila este necesar ca pasul de licitatie sa se incadreze in prevederile de la art. 3.2 din prezenta documentatie

Capitolul VI

Contestatii , termene

- 6.1 Depunerea contestatiilor privind modul de desfasurare a licitatiei, dreptul de reprezentare a agentilor economici, precum si al rezultatului final al licitatiei se va putea face in cel mult 7 zile calendaristice de la data desfasurarii licitatiei (exclusiv ziua in care a avut loc licitatia)

- 6.2 Constestatiile se vor adresa autoritatii contractante prin secretariatul Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4
- 6.3 Solutionarea constestatiei si raspunsul catre contestatar se vor face in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data depunerii, de catre Comisia de solutionare a contestatiilor.
- 6.4 In cazul in care contestatorul considera raspunsul ca neconcludent sau ca i s-au incalcat prin aceasta unele drepturi se va putea adresa Tribunalului Municipiului Bucuresti pentru solutionarea constestatiei sale in termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data desfasurarii licitatiei.

Capitolul VII

Adjudecarea si semnarea contractului

- 7.1 Se va desemna castigator agentul economic care ofera cea mai mare chirie lunara pentru spatiul comercial licitat in conditiile prevazute de prezentul caiet de sarcini
- 7.2 Contractul de inchiriere va fi semnat in termen de maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data expirarii termenului limita de solutionare a constestatiilor
- 7.3 In cazul in care ofertantul castigator refuza ori renunta sa semneze contractul de inchiriere in termenul prevazut la articolul 7.2, sau nu se prezinta sa incheie contractul, acesta pierde garantia de participare, spatiul putand fi inchiriat urmatorului ofertant la ultimul pret acceptat de respectivul. In cazul in care pe locul doi sunt mai multi ofertanti care s-au retras la acelasi tarif de strigare, se va proceda la o licitatie restransa doar cu cei care au ramas la acel tarif. Procedura de licitatie restransa prevede invitarea ofertantilor de pe locul 2 in termen de 10 zile calendaristice de la data la care trebuia sa fie semnat contractul de inchiriere cu castigatorul licitatiei (dar care nu s-a prezentat sau a refuzat semnarea contractului), luand in considerare pretul de pornire ca fiind ultimul pret acceptat de catre actualii competitori, majorat cu jumatate din pasul initial de licitare si un pas actual de licitare de 25% din valoarea pasului folosit la prima licitatie. In situatia in care se procedeaza la licitatie restransa, dar in licitatie se prezinta un singur ofertant, atunci acesta este considerat castigator. Pretul de adjudecare este ultimul pret acceptat de ofertantul in cauza la care se adauga 50% din valoarea pasului initial de licitare. Deasemenea procedura de anuntare a licitatiei restranse se considera valabil indeplinita doar prin afisarea anuntului de organizarea a licitatiei la avizierul de la sediul DPGAC sector 4 si invitarea celor mentionati anterior. Totdodata ofertantul initial isi pierde dreptul de a participa la o noua procedura de licitatie pentru o perioada de 1 an, indiferent de locatia spatiului care se va scoate la licitatie de catre Directia Piete si Gestionarea Activitati Comerciale sector 4. In cazul in care nici al doilea ofertant sau nici castigatorul licitatiei restranse nu se prezinta la semnarea contractului sau nu se prezinta nici un ofertant la licitatie restransa, procedura de licitatie se va relua la o data ulterioara, cu respectarea conditiilor prezentului caiet de sarcini. Participanti la licitatie restransa trebuie sa faca dovada existentei in contul DPGAC a garantiei de participare la aceasta noua licitatie.

Castigatorului licitatiei restranse nu i se returneaza garantia de participare pana la prezentarea dovezii de depunere a garantiei de buna executie.

- 7.4 La incheierea contractului, agentul economic castigator trebuie sa faca dovada achitarii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta cu chiria aferenta unei perioade de 4 (patru) luni calendaristice pentru spatiile mai mici de 500 mp si 2 (doua) luni pentru spatiile mai mari de 500 mp.. Fara prezentarea acestei dovezi se considera ca agentul economic refuza semnarea contractului de inchiriere procedandu-se apoi in conformitate cu capitolul 7, art. 7.3. Totodata refuzul acestuia de semnare a contractului duce la pierderea garantiei de participare la licitatie. Garantia de buna executie se va restitui in termen de 7 (sapte) zile lucratoare de la incetarea valabilitatii contractului de inchiriere si data procesului verbal de predare-primire a spatiului, cu exceptia cazului in care inregistreaza debite provenite din nerespectarea obligatiilor de plata a chiriei, utilitatilor, penalitatilor si a cheltuielilor justificate, sau alte daune produse spatiului
- 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 _____ 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 nu prezinta debite si dupa semnarea procesului verbal de predare-primire.
- 7.8 Contractul de locatiune va fi incheiat in forma autentica si constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, utilitatilor, penalitatilor si cheltuielilor justificate la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 Cod Civil, taxa notariala pentru autentificarea contractului va fi suportata de catre locatar.

ANEXA A

Cerere de includere pe lista ofertantilor

Catre Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale
Sos. Giurgiului nr. 109A, sector 4

Prin prezenta va comunicam ca am cumparat caietul de sarcini pentru participarea la licitatie publica cu strigare de inchiriere a spatiului in suprafata de mp, situat in piata

Va comunicam ca am studiat caietul de sarcini, HCLS 4 nr. / care aproba procedura de desfasurare a licitatiei, am achitat garantia de participare , am depus documentatia solicitata si am hotarat sa participam la licitatie publica deschisa cu strigare pentru spatiul, in suprafata de mp situat in locatia piata....., avand pretul de pornire de euro / luna, avand pasul de licitatie conform cu procedura aprobata.

Ca urmare va rugam sa ne includeti pe lista ofertantilor :

Denumire agent economic _____

Sediul social / telefon _____

Nume, prenume reprezentant(i) legal(i) _____

Adresa de corespondenta / telefon _____

Posta electronica _____

(Spatiile se vor completa cu majuscule)

Semnatura

L.S.

ANEXA B

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat in
_____ strada _____ nr. _____,
bloc _____, scara _____, apartament _____,
sector/judet _____, identificat(a) cu BI/CI seria _____ numar _____
emis de _____, la data de _____, avand
CNP _____, in calitate de reprezentant legal al
_____, prin prezenta, declar pe
propria raspundere, avand cunostiinta de prevederile art. 326 Cod Penal, ca
_____ nu se afla in reorganizare judiciara sau
faliment, nu este gajata sau ipotecata, este lipsita de sarcini de orice natura, si nu are ca
reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unui alt agent economic care
a inregistrat debite / litigii cu DPGAC sector 4. Deasemenea mentionez ca in ultimul an nu
am fost reprezentant legal ai unui agent economic care a fost desemnat castigator a vreunei
licitatii organizata de DPGAC sector 4 si am refuzat sau nu m-am prezentat la semnarea
contractului de inchiriere.

(Spatiile se vor completa cu majuscule)

Semnatura

ANEXA C

Model Contract de inchiriere

Art.1 Partile contractante

Intre

Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 cu sediul in Sos. Giurgiului nr. 109A sector 4 Bucuresti, telefon ,, cont IBAN deschis la Trezoreria Sectorului 4, reprezentanta prin Director General in calitate de locator.

Si

SC/ A.F / P.F.A. / I.I. / cu sediul social in, strada nr. bloc scara apartament..... sector /judet telefon email inmatriculata la Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul sub numarul avand CUI cont..... deschis la sucursala reprezentata legal prin in calitate de locatar, avand in vedere Hotararea de Adjudecare a licitatiei publice deschisa cu strigare nr. /, a intervenit prezentul contract.

Art. 2 Obiectul contractului

- 2.1 Locatorul inchiriaza spatiul situat in locatia piata din strada numarul sector 4 Bucuresti avand suprafata demp cu destinatia
- 2.2 Predarea-primirea spatiului se va consemna prin proces verbal (Anexa 2) care face parte integranta din prezentul contract.

Art. 3 Durata contractului

- 3.1 Termenul inchirierii este de 3 (trei) ani pentru spatiile inchiriate care au o suprafata mai mica de 500 mp si de 5 (cinci) ani pentru spatiile inchiriate care

au o suprafata de cel putin 500 mp incepand cu data de si pana la

- 3.2 Locatarul, in cazul in care doreste prelungirea duratei de inchiriere, va trebui sa solicite acest lucru locatorului, printr-o adresa scrisa, care sa ii parvina acestuia cu cel putin 30 (treizeci) de zile calendaristice inainte de expirarea perioadei de valabilitate a contractului. Prolungirea perioadei de valabilitate se va face obligatoriu, prin act aditional la contractul de inchiriere, daca locatarul indeplineste cumulativ urmatoarele conditii : accepta tarifele aprobate prin HCLS 4 in vigoare la data semnarii actului aditional de prelungire ; nu au debite fata de DPGAC sector 4 si DGITL sector 4 la data semnarii actului aditional de prelungire ; nu sunt in litigii cu DPGAC sector 4 si Primaria sector 4 la data semnarii actului aditional de prelungire. Aceste conditii se probeaza prin fisa de client de la DPGAC sector 4, certificat fiscal eliberat de DGITL sector 4 precum si de o declaratie pe proprie raspundere in care confirma ca nu este in litigiu cu DPGAC sector 4 si PS4.
- 3.3 Durata maxima a contractului impreuna cu actele aditionale, nu poate fi mai mare de 5 ani, de la data intrarii in vigoare a contractului initial.

Art. 4 Pretul contractului si modalitati de plata

- 4.1 In schimbul dreptului de folosinta al spatiului locatorul va plati suma de euro / luna, reprezentand chiria aferenta acestui drept calculata in lei la cursul stabilit de BNR la data facturarii.
- 4.2 Plata chiriei se efectueaza cel mai tarziu in ultima zi lucratoare a lunii pentru care s-a emis factura, aceasta fiind considerata si data scadenta. Plata chiriei se poate efectua prin depunere de numerar la casieria locatorului sau prin Ordin de plata. Data facturarii chiriei nu poate depasi data de 7 (sapte) a fiecarei luni.
- 4.3 Neplata chiriei, a utilitatilor (asa cum sunt ele definite in contract), in termenele stabilite de prezentul contract atrage dupa sine plata unor penalitati de intarziere de 0,15% pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea integrala a debitului.
- 4.4 In situatia in care intarzierile la plata chiriei sau a utilitatilor (asa cum sunt ele definite in contract) depasesc 30 de zile calendaristice de la data scadentei, pe langa sanctiunile prevazute la art.4.3, contractul se reziliaza deplin drept (pact comisoriu de grad 4), fara punere in intarziere prin simpla notificare (art.1824 si art.1825 din Cod Civil) fara alte formalitati, locatarul avand obligatia sa evacueze neconditionat spatiul care face obiectul contractului si sa il predea locatorului cu proces verbal in termen de cel mult 5 zile lucratoare de la primirea notificarii acestuia.
- 4.5 In cazul in care locatarul nu elibereaza spatiul in termenul prevazut de art. 4.4, locatorul va trece la evacuarea acestuia, prin executor judecatoresc, nefiind raspunzator de eventualele pagube materiale suferite de locatar, precum si de costurile suplimentare ocazionate cu acest prilej.

- 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 scandetei si pana la data achitarii chiriei, utilitatilor(asa cum sunt ele definite in contract) datorate inclusiv
- 4.8 Plata obligatiilor curente cat si incasarea sumelor cu titlu de chirie si utilitati se va efectua in ordinea urmatoare : cheltuieli judiciare, penalitati, debite incepand cu cel mai vechi pana la stingerea obligatiilor financiare.
- 4.9 In situatia prevazuta la art. 4.4 locatorul va sista furnizarea utilitatilor catre locatar (apa, energie, etc.) nefiind raspunzator de eventualele pagube materiale suferite de acesta.

Art. 5 Plata utilitatilor si a altor servicii

- 5.1 Pe langa plata chiriei, locatarul se obliga sa plateasca locatarului urmatoarele : consumul de apa, energie electrica, gaze, cheltuieli de salubritate si alte cheltuieli justificate denumite generic utilitati, Cheltuielile justificate nu pot fi in cuantum mai mare de 1,5 (unu virgula cinci) euro pe metrul patrat si se vor raporta la sumele prevazute in planul de achizitii al Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4. Termenul de plata pentru cheltuielile justificate este pana la ultima zi lucratoare din luna in curs, aceasta fiind considerata data scadenta, iar facturile pentru cheltuieli justificate vor fi emise pana in data de 10 (zece) a fiecarei luni. Termenele de plata pentru utilitati, cu exceptia cheltuielilor justificate, vor fi pana la ultima zi lucratoare a lunii urmatoare emiterii facturii.
- 5.2 La data predarii – primirii spatiului comercial partile sunt obligate sa consemneze indexul tuturor contoarelor in procesul verbal de predare-primire, cat si seria acestora.
- 5.3 Neachitarea la termenele stabilite prin prezentul contract a sumelor aferente consumurilor si serviciilor atrage dupa sine plata unor penalitati de intarziere in cuantum de 0,15 % pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea intergrala a debitului. Cuantumul penalitatilor de intarziere poate depasi valoarea debitului care le-a generat.
- 5.4 Neplata in termenele prevazute de art. 4.3 si 5.3 precum si a majorarilor de intarziere acumulate, da dreptul locatarului sa intrerupa, cu notificare prealabila, dupa 72 de ore, furnizarea utilitatilor aferente spatiului, cu incheierea concomitenta a unui proces verbal de intrerupere si sigilare pe riscul locatarului.

Art. 6 Obligatiile locatarului

- 6.1 Sa predea spatiul inchiriat pe baza de proces verbal in bune conditii de folosire.
- 6.2 Locatarul va asigura de asemenea conditiile de bransare la retelele de electricitate, apa, gaz, pe cheltuiala locatarului si dupa obtinerea de catre locatar a avizelor legale, in cazul in care acestea lipsesc din spatiul comercial.
- 6.3 Locatarul va face reparatiile privind spatiul respectiv cu exceptia celor datorate folosirii necorespunzatoare a acestuia de catre locatar, oaspeti sau clientii locatarului.

Art. 7 Obligatiile locatarului

- 7.1 Este absolut interzisa, pentru spatiile inchiriate, subinchirierea sau cedarea sub orice forma, totala sau partiala, a spatiului inchiriat, introducerea unei terte persoane in spatiul inchiriat, sub forma de asociere, colaborare, sau reprezentare, aceste situatii atragand dupa sine rezilierea contractului, fara notificare, fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata.
- 7.2 Cesionarea in totalitate a partilor sociale sau actiunilor de catre locatar in favoarea altei persoane fizice sau juridice, atrage dupa sine rezilierea unilaterala de deplin drept a contractului si predarea spatiului comercial detinut in baza prezentului contract, adica fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata.
- 7.3 Sa achite chiria si utilitatile la termenele scadente.
- 7.4 Sa nu schimbe destinatia spatiului comercial inchiriat. Schimbarea destinatiei spatiului comercial inchiriat de catre locatar fara acordul locatarului atrage dupa sine rezilierea deplin drept a contractului, fara notificare, fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata
- 7.5 Sa exploateze normal bunul inchiriat evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea constructiilor, instalatiilor si accesoriilor aferente.
- 7.6 Sa suporte costul lucrarilor de reparatii interioare si exterioare pe partea de constructii, instalatii si accesoriile aferente in cazul in care aceste lucrari se datoreaza folosirii si exploatarii necorespunzatoare de catre locatar a bunului inchiriat.
- 7.7 Sa permita locatarului executarea lucrarilor de reparatii si intretinere generala in cazul unor defectiuni sau avarii care pot produce deteriorarea constructiei sau alte pagube. Locatarul este obligat sa permita locatarului remedierea acestora de urgenta. De asemenea locatarul este obligat sa il notifice de indata pe locatar despre necesitatea efectuarii de reparatii in conditiile prevazute de art. 1801 Cod Civil.

- 7.8 Sa nu execute nici un fel de reparatii, adaugiri sau modificari in spatiul comercial inchiriat sau la instalatiile aferente fara acordul scris al locatorului obtinut in prealabil, cu exceptia cazului de forta majora si a cazului fortuit.
- 7.9 Raspunde in exclusivitate de luarea masurilor pentru prevenirea si stingerea incendiilor pentru spatiul detinut cu chirie in conformitate cu reglementarile legale in vigoare, in sensul reglementarii lucrului cu foc deschis, fumatului, intretinerii instalatiei electrice, gaze, sanitare proprii, instruirii personalului propriu, asigurarii mijloacelor de stingere, depozitarii si evacuarii deseurilor combustibile, mentinerii libere a cailor de acces in zona, pastrarii raportului normal intre volumul incaperii si volumul de marfa.
- 7.10 Sa asigure masuri de deparazitare, dezinfectie si deratizare in spatiul inchiriat si sa nu impiedice activitatile de acest natura initiale de catre locator, precum si orice alte obligatii ce decurg din prevederile legale in vigoare.
- 7.11 Sa comunice locatorului in termen de 15 zile calendaristice orice modificare a actului constitutiv si / sau statut ori autorizatie de functionare, eliberata conform legii, schimbarea sediului social precum si cererea de inregistrare de mentiuni de la Registrul Comertului.
- 7.12 De a-si afisa, la loc vizibil, denumire societatii si numarul contractului de locatiune.
- 7.13 La expirarea termenului de inchiriere sau daca intervine rezilierea unilaterala a contractului pentru nerespectarea clauzelor contractuale, locatarul va preda spatiu inchiriat cu toate imbunatatirile aduse spatiului asa cum sunt ele descrise in Codul Civil, fara nici o pretentie materiala sau financiara, sau la cerinta expresa a locatorului la stadiul in care l-a preluat, avand obligatia de a suporta cheltuielile rezultate in urma unor eventuale deteriorari ale acestuia (art.1809 Cod Civil).
- 7.14 Se obliga sa obtina, pe cheltuiala sa, toate autorizatiile si avizele necesare functionarii, cat si cele necesare efectuării 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 4 luni, pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este mai mica de 500 metri patrati. Pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este de cel putin 500 mp, locatarul are obligatia 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 2 (doua) luni. Sumele astfel constituite vor fi depuse in contul IBAN _____ deschis la Trezoreria Sectorului 4 pentru perioada de valabilitate a contractului, nefiind purtatoare de dobanda.

- 7.17 In situatia in care locatorul 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 cupla locatorului, garantia de buna executie nu 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 locatarului, 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 si prevederilor legale in vigoare.

Art. 8 Dreturile locatorului

- 8.1 De a controla modul in care este folosit si intretinut spatiul comercial inchiriat de catre locatar.
- 8.2 De a rezilia unilateral contractul de drept in situatia in care s-a aprobat un PUZ (plan urbanistic zonal), PUD (plan urbanistic in detaliu) sau Autorizatie de Constructie 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 60 de zile calendaristice anterioare datei de la care urmeaza sa se produca rezilierea.
- 8.3 De a rezilia unilateral contractul de 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 interiorul spatiului 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 in momentul neplatilor, avertizandu-l pe locatarul care nu isi indeplineste aceste obligatii cu trei zile calendaristice inainte, nefiind raspunzator de eventualele pagube materiale suferite de locatar.

Art. 9 Drepturile locatarului

- 9.1 De a nu fi tulburat in folosinta bunului care face obiectul prezentului contract.
- 9.2 De a fi garantat contra evictiunii si a viciilor ascunse care ii impiedica intrebuintarea 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 locatorului despre intentia sa de reziliere a contractului cu cel putin 30 de zile calendaristice 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 Forta majora

- 11.1 Forta majora exonereaza de raspundere. Partea care o invoca are obligatia sa anunte cealalta parte in termenul limita de 15 zile calendaristice de la data producerii evenimentului

Art. 12 Litigii

- 12.1 Eventualele litigii ce se pot ivi intre partile contractante se vor solutiona pe cale amiabila, iar cand acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor este competenta instantelor judecatoresti de la sediul locatorului.

Art. 13 Alte cauze

- 13.1 Prezentul contract va fi incheiat in forma autentica si constituie titlu executoriu, pentru plata chiriei, utilitatilor si penalitatilor, asa cum sunt ele descrise in contract, la termenele si modalitatile prevazute in contract, sau in lipsa acestora prin lege(art.1798 Cod Civil), taxa notariala pentru autentificarea acestuia fiind suportata de catre locatar.

- 13.2 Orice imbunatatiri, transformari sau instalatii care s-ar face de locatar, raman castigate spatiului comercial inchiriat din momentul executarii lor, fara pretentia rambursarii, contravalorii manoperei si a materialelor consumate si nu se vor putea face decat cu acordul scris al locatorului si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale. Totodata, locatorul poate cere si readucerea spatiului comercial la starea initiala pe cheltuiala locatarului.
- 13.3 Neutilizarea spatiului comercial inchiriat in anumite perioade ale anului nu exclude plata chiriei si a utilitatilor (asa cum sunt ele definite in contract) pentru aceste perioade, exceptie facand perioadele in care locatarul nu isi poate desfasura activitatea din motive independente de vointa sa (renovare, modernizare, etc efectuate de catre locator).
- 13.4 In cazul in care se vor efectua lucrari de constructie si modernizare in perimetrul pietei, locatorul nu isi asuma nici o responsabilitate fata de locatar pe intreaga perioada a derularii lucrarilor aferente zonei ocupate.
- 13.5 Modificarea contractului se poate face in limitele legislatiei romane, cu acordul scris al partilor, prin act aditional, care va face parte integranta din prezentul contract, cu exceptia clauzelor prevazute la art. 7.1, 7.2, 8.2, 8.3 si 9.3.
- 13.6 In cazul refuzului locatarului de a preda locatorului spatiul cu proces verbal, in termen de 5 zile de la primirea notificarii de reziliere, ocupand in continuare spatiul fara titlu valabil, obligatiile de plata cu titlu de lipsa de folosinta se factureaza pana la data predarii in fapt a spatiului.
- 13.7 Locatorul, prin serviciul, are obligatia de a prelua in lipsa spatiul comercial pentru care s-a transmis rezilierea in situatia in care locatarul paraseste spatiul fara a anunta.
- 13.8 Nerespectarea clauzei prevazuta la art. 7.11 constituie motiv de reziliere unilaterala a contractului de catre locator.
- 13.9 La incheierea prezentului, locatarul va da o declaratie (angajament de evacuare – Anexa 1) pe proprie raspundere, autentificata notarial, prin care va fi de acord cu evacuarea sa neconditionata la data incetarii perioadei de inchiriere sau in cazul rezilierii contractului, angajament ce va constitui titlu executoriu de evacuare ce se va anexa la contract facand parte integranta din acesta.
- 13.10 Angajamentul de evacuare autentificat notarial (Anexa 1) prevazut la art. 13.9 constituie titlu executoriu, locatorul avand dreptul sa il evacueze pe locatar prin executor judecatoresc si fara punere in intarziere, iar eventualele prejudicii rezultate in urma evacuarii nefiind imputabile locatorului.
- 13.11 Prezentul contract impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere de orice natura dintre acestea, anterioara incheierii lui.
- 13.12 Prezentul contract, impreuna cu anexele sale constituie titlu executoriu cu privire la conditiile si efectele de incetare a acestuia, cu privire la dreptul de

preluare a bunurilor locatorului, precum si cu privire la celalalte obligatii contractuale insusite de catre parti.

13.13 Limba care guverneaza contractul este limba romana. Presentul contract s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte, astazi si produce efecte incepand cu data de

Locator

Locatar

Locatorul isi rezerva dreptul de a insera in contract, clauze contractuale speciale stabilite prin acordul partilor in functie de necesitatile obiective

Anexa 1 la contractul de locatiune nr. /

ANGAJAMENT DE EVACUARE

Subscrisa S.C. / P.F. / A.F. / I.I.
cu sediul in inregistrata la Registrul
Comertului sub numarul CUI..... cont IBAN
nr..... deschis la
reprezentata prin in calitate de locatar, cu domiciliul in
.....
identificat cu B.I. / C.I. serie numar..... eliberat de
la data de avand CNP declar pe proprie
raspundere ca suntem de acord sa fim evacuati din spatiul inchiriat, situat in strada
..... nr. in suprafata de mp. de
catre reprezentantii Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 Bucuresti, in
calitate de locator, 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 vom detine in baza hotararii de
adjudecare numarul din data de urmand a incheia un contract de locatiune
cu Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4.

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

DATA

Anexa 2 la contractul de locatiune nr. /

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat azi

Intre,

Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 cu sediul in Sos. Giurgiului nr. 109A sector 4 Bucuresti, telefon 031-437.06.99 , 031-425.41.41, cont IBAN RO60TREZ7045028xxx003409 deschis la Trezoreria Sectorului 4, reprezentanta prin Director General in calitate de predator

Si

SC/ A.F / P.F.A. / I.I. / cu sediul social in, strada nr. bloc scara apartament..... sector /judet telefon inmatriculata la Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul sub numarul avand CUI cont..... deschis la sucursala reprezentata legal prin in calitate de primitor.

Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 preda in buna stare de intrebuintare si folosinta si SC/AF/PFA/II ia in primire spatiul comercial nr. in suprafata de mp , situat in locatia..... cu o valoare fiscala de impunere lei

Suprafata spatiu (mp)	Destinatie spatiu	Observatii
.....
.....
.....

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

Am predat

Am primit

ANEXA D

LISTA CERTIFICATELOR CONSTATATOARE

care trebuie prezentate privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata

Nr. crt	Institutie emitenta	Denumire impozit/taxa	Denumire document justificativ
1	Directia Generala a Finantelor Publice Judeteană / Sector	-impozit pe profit - TVA -impozit pe salarii -impozit venituri din salarii (daca este cazul) -fonduri speciale	certificare de atestare fiscala pentru persoanele juridice
2	Directia Generala de Impozite si Taxe Locale sector 4 Bucuresti	-impozit pe cladiri -impozit pe terenuri -taxe asupra mijloacelor de transport	certificat privind impozitele si taxele locale pentru persoane juridice
3	Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4	-lipsa debitelor catre aceasta, de orice natura si orice provenienta inclusiv cele in termenul de plata, iar garantia de buna executie a contractului actual , daca este cazul, sa fie intacta.	dovada – insotita de fisa de client (daca este cazul)

ANEXA E

Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4

SCHITA SPATIU

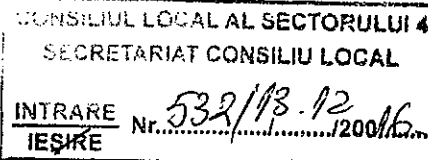


**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**



APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



EXPUNERE DE MOTIVE

Datorită dorinței de transparentizare a activității Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 și a procedurii de licitație, a oferirii de șanse egale tuturor agenților economici interesați, pentru corectarea disfuncționalităților actuale;

Văzând Raportul de specialitate nr. 5330/15.11.2016, întocmit de Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 prin care se propune aprobarea Procedurii de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirirea spațiilor comerciale aflate în administrarea Direcției Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4, a caietului de sarcini, precum și a modelului de contract de locațiune, va înaintam spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre



SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (4)
INTRARE Nr. 51250
IEȘIRE Nr. 51250
Ziua 15 Luna 11 Anul 2016

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL
INTRARE Nr. 532/13.12
IEȘIRE Nr. 532/13.12 2016

DIRECȚIA PIETE ȘI GESTIONARE
ACTIVITĂȚI COMERCIALE SECTOR 4
INTRARE Nr. 5330
IEȘIRE Nr. 5330
Data 15-11-2016

Referat de specialitate

Avand in vedere :

- Hotararea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 58/18.11.2004 cu privire la infiintarea Directiei De Administrare a Pietelor sector 4, ca institutie publica cu personalitate juridica
- Hotararea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 7/29.01.2015 privind reorganizarea Directiei de Administrare a Pietelor sector 4 si aprobarea Organigramei, a Statului de Functii si a Regulamentului de Organizare si Functionare al Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale
- Hotararea Consiliului Local al sectorului 4 nr. 74/29.09.2016 privind aprobarea Organigramei, a Statului de Functii, Regulamentului de Organizare si Functionare a Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4
- Legea 287/2009 – Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- HG nr. 348 / 2004 privind exercitarea comertului cu produse si servicii de piata in unele zone publice, cu modificarile si completarile ulterioare
- Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti 32/2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, aflate in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti precum si abrogarea HCGMB 215/2006 si GCGMB 248/2006
- Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti 268/2010 pentru abrogarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 75/2010 si pentru modificarea Hotararii Consiliului Local 32/2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, aflate in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti
- Legea 213/1998 cu modificarile si completarile ulterioare, privind bunurile proprietate publica
- Hotararea Consiliului Local sector 4 nr. 132/29.08.2013 privind aprobarea „Procedurii privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor pentru inchirierea spatiilor comerciale aflate in administrarea Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 – Bucuresti” in care au fost identificate neclaritati sau inadvertente fata de situatia reala si pentru care spre exemplu facem urmatoarele propuneri :

- se înlocuiește din întreaga hotărâre inclusiv anexele, textul “*Directia de Administrare a Pietelor sector 4*” cu “*Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4*” – **Motivatie** : Denumirea directiei a fost schimbata
- La capitolul 1, articolul 1.2 din anexa se completeaza la baza legala si numarul hotararii care aproba noile tarife de incepere a licitatiei. – **Motivatie** : Pentru a putea stabili un pret mai mare de incepere a licitatiei este necesara o hotarare de consiliu local
- La capitolul 1, articolul 1.5 – “*Durata contractului de inchiriere va fi de 5 (cinci) ani, in conformitate cu prevederile art. 1784 alin. 3 din Codul civil*” se înlocuiește astfel : “*Durata contractului de inchiriere va fi de maxim 5 (cinci) ani, in conformitate cu prevederile art. 1784 alin. 3 din Codul civil*” – **Motivatie** : unele contracte au valabilitate 3 ani, iar altele au valabilitate 5 ani
- La capitolul 2, art 2.1 “*Au dreptul sa participe la licitatie agentii economici care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii*” se modifica astfel : “*Au dreptul sa participe la licitatie agentii economici care indeplinesc cumulativ, la data depunerii documentatiei de licitatie, urmatoarele conditii*” – **Motivatie** : clarificare cu privire la data la care agentii economici trebuie sa indeplineasca conditiile
- La capitolul 2 , art.2.1 – fraza “*nu înregistreaza debite restante catre Directia de Administrare a Pietelor sector 4 la data depunerii documentatiei de participare*” se înlocuiește cu “*nu înregistreaza debite indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si / sau dobanzi) catre Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4*” – **Motivatie** : se doreste recuperarea tuturor debitelor, chiar daca acestea nu sunt restante si sunt in termen de plata, deoarece dupa aceea, recuperarea acestora devine dificila si cu costuri suplimentare
- La capitolul 2, art.2.1 – fraza “*nu au ca reprezentanti in structura lor organizatorica, administratori ce au facut parte din societati comerciale care la randul lor înregistreaza debite/se afla in litigiu cu Directia de Administrare a Pietelor sector 4*” se modifica astfel : “*nu au ca reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unui agent economic care a înregistrat debite / litigii cu DPGAC sector 4*” – **Motivatie** – pentru interzicerea ofertantilor care s-au dovedit a fi rau platnici.
- La capitolul 2, art.2.3 se modifica textul urmator “*Agentii economici pot sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii, dar, nu pot participa la licitatie decat pentru maximum doua spatii din aceeasi*

locatie.” astfel : “Agentii economici pot sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii si pot participa la licitatie pentru toate spatiile pentru care au depus documentatii acceptate. Contravaloarea caietului de sarcini este de 500 lei”. **Motivatie** – pentru cresterea concurentei la licitatie si eliminarea restrictionarilor arbitrare de participare cat si pentru stabilirea valorii caietului de sarcini.

- La capitolul 2, art. 2.4 se elimina textul urmator “Contravaloarea caietului de sarcini la licitatie este de 50 de lei” – **Motivatie** : - este stabilita valoarea in articolul precedent.
- La capitolul 2, art. 2.4 se modifica textul urmator “In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare de 5000 de lei ” astfel : “In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare de 200 de lei pentru fiecare metru patrat al spatiului comercial ce urmeaza a fi licitat, fractiile rotunjindu-se in plus, dar nu mai putin de 5000 de lei.” – **Motivatie** – pentru a evita discriminarea, garantia trebuie raportata la dimensiunile spatiului ce urmeaza a fi licitat.
- La capitolul 2, art. 2.5 se modifica textul urmator “Garantia de participare se va restitui in cazul neadjudecarii spatiului licitat, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare, de la data desfasurarii licitatiei, in baza cererii scrise inregistrata la sediul autoritatii contractante, formulata in acest sens de ofertantul necastigator” astfel : “Garantia de participare se va restitui in cazul neadjucarii spatiului licitat, in termen de 10 (zece) zile lucratoare, de la data depunerii cererii de restituire a garantiei de participare, cu exceptia in care societatea respectiva, desi a cumparat caietul de sarcini, a depus garantia de participare si documentatia de licitatie care a fost acceptata, nu s-a prezentat efectiv la licitatie propriu-zisa la data si ora din anunt, prin reprezentant legal sau imputernicit.” – **Motivatie** : termenul de restituire este prelungit cu 5 zile lucratoare deoarece numarul de spatii comerciale care este scos la licitatie este mare, personalul din contabilitate neputand face fata acestui aflus. Deasemenea, nu se mai restituie garantia de participare pentru societatile comerciale care nu participa efectiv la licitatie, deoarece neprezentarile la licitatie pot duce la reluarea procedurii, rezultand pierderi financiare ale Directiei.
- La capitolul 3, art. 3.1 se modifica textul urmator : “Pretul de pornire al licitatiei este de euro / luna si este calculat conform HCGMB nr. 268/2010 privind tarifele pentru utilizarea spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta” astfel “Pretul de pornire al licitatiei este de euro / luna si este calculat conform HCLS 4 nr. care stabileste preturile de pornire pentru licitatie in stransa corelatie cu HCGMB nr. 268/2010 privind tarifele pentru utilizarea spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta” – **Motivatie** : pretul de pornire al HCGMB nr.

268/2010 este insuficient pentru recuperarea investitiilor in aceste spatii si functionarea Directiei.

- La capitolul 3, art. 3.2 se modifica textul urmator :” *Pasul de licitatie va fi de 10 euro si se va respecta la fiecare strigare*” astfel “*Pasul de licitatie este urmatorul : 50 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 1 si 999 euro ; 100 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 1000 euro si 1999 euro ; 150 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 2000 euro si 2999 euro ; 200 euro in cazul in care pretul de pornire este situat intre 3000 euro si 3999 euro ; 250 euro in cazul in care pretul de pornire este mai mare sau egal cu 4000 euro*” – **Motivatie** – asigurarea proportionalitatii intre pasul de strigare si pretul de pornire al licitatiei.
- La capitolul 4, art.4.1 “*Pentru a participa la licitatie, reprezentantii legali sau imputernicitii agentilor economici vor depune un dosar (de incopciat) care sa contina in mod obligatoriu urmatoarele documente*” se modifica astfel : “*Pentru a participa la licitatie, reprezentantii legali sau imputernicitii agentilor economici vor depune un dosar (de incopciat si opisat) care sa contina in mod obligatoriu urmatoarele documente -* **Motivatie** – se introduce obligativitatea opisului documentelor depuse in vederea inlaturarii posibilelor neclaritati asupra documentelor depuse.
- La capitolul 4, art. 4.1 “Documente in copie” se adauga mentiunea “*Documente in copie, cu mentiunea partii, CONFORM CU ORIGINALUL*” – **Motivatie** – pentru a avea certitudinea ca acele copii sunt conforme cu originalul
- La capitolul 4, art. 4.1 “Documente in original” se elimina litera (e) – “*adeverinta emisa de Directia Juridica din cadrul sectorului 4 din care sa reiasa ca nu sunt in litigiu cu acesta*”– **Motivatie** – debirocratizare prin reducerea numarului de documente pe care solicitantul trebuie sa le obtina.
- La capitolul 4, art. 4.1 “Documente in original” – “*Declaratie pe propria raspundere (conform formular din anexa B la caietul de sarcini*” – se modifica astfel : “*Declaratie pe propria raspundere autentificata (conform formular din anexa B la caietul de sarcini*” - **Motivatie** : pentru a obtine o responsabilitate juridica pentru aceasta declaratie.
- La capitolul 4, art. 4.1 “Documente in original” lit d) – “*Certificatul constatator eliberat de Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul unde isi are sediul ofertantul – in termen de valabilitate la data depunerii dosarului*” se modifica astfel : “*Certificatul constatator eliberat de Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul unde isi are sediul ofertantul – in termen de valabilitate la data depunerii dosarului, care sa faca dovada valabilitatii sediului social,*

mandatului administratorului/reprezentantilor legali” - Motivatie : pentru a avea certitudinea ca agentii comerciali care participa la procedura sunt activi din punct de vedere comercial.

- La capitolul 4 art. 4.2 se modifica textul “Lipsa din dosarul ofertantului a oricaruia dintre documentele mentionate la punctul 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” astfel “Lipsa din dosarul ofertantului a oricaruia dintre documentele mentionate la punctul 4.1, respectiv mentionarea vreunei datorii bugetare restante, in oricare dintre certificatele solicitate depuse (mentionate in anexa D), lipsa valabilitatii sediului social sau lipsa valabilitatii administratorului / reprezentantului legal, va atrage respingerea dosarului de participare la licitatie si, pe cale de consecinta, descalificarea ofertantului. Deasemenea se considera descalificat si ofertantul care, la data depunerii dosarului, inregistreaza debite (indiferent de natura si provenienta lor – chirii, utilitati, cheltuieli justificate, penalizari) la Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4. Totodata, pentru ofertantii care au contracte in vigoare cu DPGAC sector 4 la data depunerii documentatiei de participare, garantia de buna executie nu se considera a compensa eventuale debite. Se considera debite, inclusiv facturile de plata care sunt in termen” – **Motivatie** – clarificarea conditiilor de participare la licitatie.
- La capitolul 4, art.4.4 se modifica textul “In cazul in care ofertantul nu se prezinta la data si ora stabilita pentru desfasurarea licitatiei publice deschise cu strigare, acesta va fi descalificat” astfel “In cazul in care ofertantul cu documentatie acceptata nu se prezinta la data si ora stabilita pentru desfasurarea licitatiei publice deschise cu strigare, acesta va fi descalificat, pierzand contravaloarea garantiei de participare” – **Motivatie** - evitarea neparticiparii intentionate la procedura de licitatie.
- La capitolul 4, art.4.5 se modifica textul “Dosarele cuprinzand documentatia de participare vor putea fi depuse la sediul Directiei Administrare a Pietelor Sector 4. Data limita pentru depunerea dosarelor de catre ofertanti este data de ora licitatiea urmand a avea loc la data de ora.....” astfel : “Dosarele cuprinzand documentatia de participare vor fi depuse la sediul Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 din Soseaua Giurgiului nr. 109A, pana la data limita de ora.....In termen de 7 (sapte) zile lucratoare, Comisia de licitatie, constituita la nivelul DPGAC sector 4 va analiza dosarele depuse si va afisa la avizierul Directiei lista ofertantilor acceptati / descalificati, precum si motivatia descalificarii. Dreptul de a participa la licitatiea propriu zisa il au doar reprezentantii / imputernicitii legali ai ofertantilor

a caror dosare de licitatie au fost acceptate de catre Comisia de licitatie.”
– **Motivatie** – clarificarea dreptului de participare la licitatie si a modului de informare asupra participarii.

- La capitolul 4 se adauga art. 4.6 – “Hotararea Comisiei de licitatie poate fi contestata in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la afisarea la avizierul DPGAC din Sos. Giurgiului nr. 109A – sediul administrativ. Contestatia se depune la registratura DPGAC” – **Motivatie** : posibilitatea constestarii neacceptarii dosarului
- La capitolul 4 se adauga art. 4.7 – “Raspunsul la contestatie este afisat la avizierul Directiei in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data depunerii contestatiei” – **Motivatie** – clarificarea termenului de raspuns la contestatia de neacceptare a documentatiei de licitatie
- La capitolul 5, art. 5.1 se modifica textul “Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 de zile calendaristice, inainte de data stabilita, in 2 (doua) cotidiane de larga circulatie nationala.” astfel : “Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 30 de zile calendaristice, timp de 3 zile consecutive, inainte de data stabilita, in minim 2 (doua) cotidiane de larga circulatie nationala precum si pe siteul Primariei Sector 4 si al Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4. Anuntul va fi sub forma urmatoare : Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 organizeaza licitatie publica deschisa cu strigare pentru inchirierea spatiilor comerciale din pietele aflate in administrarea directa, incepand cu data de Documentatia de licitatie poate fi procurata de la sediul Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 din Soseaua Giurgiului nr. 109A sector 4, incepand din data de dupa achitarea pretului aferent caietului de sarcini. Persoana de contact :, telefon 0314.370.699. Mentionam ca intrarea in vigoare a contractelor de inchiriere a spatiilor comerciale obtinute prin licitatie publica cu strigare este data de” – **Motivatie** : transparentizarea procedurii de licitatie
- La capitolul 5, art. 5.3 se modifica textul : “Daca nici la a doua licitatie nu exista decat un singur ofertant, sau nu exista nici o oferta depusa se va trece la derularea procedurii de negociere directa, dupa trecerea unei perioade de 10 (zece) zile calendaristice de la data expirarii termenului de solutionare a contestatiilor. Pretul de atribuire in cazul negocierii directe va fi pretul de pornire al licitatiei majorat cu un procent de 50%.” astfel : “Daca nici la a doua licitatie nu exista decat un singur ofertant, sau nu exista nici un dosar acceptat depus se va trece la derularea procedurii de negociere directa, dupa trecerea unei perioade de 10 (zece) zile calendaristice de la data expirarii termenului de solutionare a contestatiilor. Pretul de atribuire in cazul negocierii directe va fi pretul de

pornire al licitatiei majorat cu un procent de 50%. Procedura de negociere directa este valabila doar 6 luni de la data licitatiei spatiului respectiv” –
Motivatie – clarificarea termenului in care se poate derula procedura de negociere directa.

- La capitolul 5, art. 5.5. alin (c) se modifica textul “*In cazul in care agentii economici, la auzul unui prag valoric neconvenabil (ex. 600 euro) datorita faptului ca suma strigata li se pare mare doresc sa se retraga au obligatia sa ridice mana, sa anunte ca se retrag, precum si denumirea agentului economic pe care il reprezinta, in caz contrar se va considera ca sunt de acord cu pragul valoric strigat.*” astfel : “*In cazul in care agentii economici, la auzul unui prag valoric neconvenabil (ex. 600 euro) din cauza faptului ca suma strigata li se pare mare doresc sa se retraga au obligatia sa ridice mana, sa anunte ca se retrag, precum si denumirea agentului economic pe care il reprezinta, in caz contrar se va considera ca sunt de acord cu pragul valoric strigat. La retragerea din licitatie a oricaror competitori se va mentiona expres in procesul verbal al licitatiei, numele agentului economic si suma la care s-a retras*” – **Motivatie – clarificarea procedurii in vederea evitarii contestatiilor.**
- La capitolul 5, art. 5.5 alin (d) se modifica textul “*Se va desemna castigator agentul economic care ofera chiria cea mai mare pe luna si care a ramas singur in competitie dupa ce s-au retras toti ceilalti agenti economici*” astfel “*Se va desemna castigator agentul economic care ofera chiria cea mai mare pe luna, adica cel care a ramas singur in licitatie dupa strigarea ultimului pret de licitatie conform regulii pasilor.*” – **Motivatie - clarificare desemnare castigator.**
- La capitolul 6, art. 6.1 se modifica textul “*Depunerea contestatilor privind modul de desfasurare a licitatiei, precum si dreptul de reprezentare a agentilor economici, se va putea face in cel mult 5 zile calendaristice de la data desfasurarii licitatiei (exclusiv ziua in care a avut loc licitatia)*” astfel : “*Depunerea contestatilor privind modul de desfasurare a licitatiei, dreptul de reprezentare a agentilor economici, precum si al rezultatului final al licitatiei se va putea face in cel mult 7 zile calendaristice de la data desfasurarii licitatiei (exclusiv ziua in care a avut loc licitatia)*” – **Motivatie – transparentizarea procedurii de licitatie si posibilitatea tuturor agentilor economici care se considera nedreptatiti sa depuna constestatie.**
- La capitolul 6, art. 6.3 “*Solutionarea contestatiilor si raspunsul catre contestatar se vor face in termen de 2 (doua) zile lucratoare de la data depunerii*” se modifica astfel : “*Solutionarea contestatiei si raspunsul catre contestatar se vor face in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data depunerii, de catre Comisia de Solutionare a Contestatiilor.*” – **Motivatie – clarificare cu privire la cine solutioneaza contestatiile.**

- La capitolul 7, art. 7.2 se modifica textul “Contractul de inchiriere 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 zile calendaristice)” astfel “Contractul de inchiriere va fi semnat in termen de maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data expirarii termenului limita de solutionare a contestatiilor” – **Motivatie – clarificare termen de semnare contract**
- La capitolul 7, art. 7.3 se modifica textul “In cazul in care ofertantul castigator refuza ori renunta sa semneze contractul de inchiriere in termen prevazut la articolul 7.2, sau nu se prezinta sa incheie contractul, acesta pierde garantia de participare, spatiul putand fi inchiriat urmatorului ofertant. Ofertantul initial isi pierde dreptul de a participa la o noua procedura de licitatie pentru o perioada de 1 an, indiferent de locatia spatiului care se va scoate la licitatie de catre Directia de Administrare a Pietelor sector 4. In cazul in care nici al doilea ofertant nu se prezinta la semnarea contractului, procedura de licitatie se va relua la o data ulterioara, cu respectarea conditiilor prezentului caiet de sarcini.” astfel : “In cazul in care ofertantul castigator refuza ori renunta sa semneze contractul de inchiriere in termenul prevazut la articolul 7.2, sau nu se prezinta sa incheie contractul, acesta pierde garantia de participare, spatiul putand fi inchiriat urmatorului ofertant la ultimul pret acceptat de respectivul. In cazul in care pe locul doi sunt mai multi ofertanti care s-au retras la acelasi tarif de strigare, se va proceda la o licitatie restransa doar cu cei care au ramas la acel tarif. Procedura de licitatie restransa prevede invitarea ofertantilor de pe locul 2 in termen de 10 zile calendaristice de la data la care trebuia sa fie semnat contractul de inchiriere cu castigatorul licitatiei (dar care nu s-a prezentat sau a refuzat semnarea contractului), luand in considerare pretul de pornire ca fiind ultimul pret acceptat de catre actualii competitori, majorat cu jumatate din pasul initial de licitare si un pas actual de licitare de 25% din valoarea pasului folosit la prima licitatie. In situatia in care se procedeaza la licitatie restransa, dar in licitatie se prezinta un singur ofertant, atunci acesta este considerat castigator. Pretul de adjudecare este ultimul pret acceptat de ofertantul in cauza la care se adauga 50% din valoarea pasului initial de licitare. Deasemenea procedura de anuntare a licitatiei restranse se considera valabil indeplinita doar prin afisarea anuntului de organizarea a licitatiei la avizierul de la sediul DPGAC sector 4 si invitarea celor mentionati anterior. Totdodata ofertantul initial isi pierde dreptul de a participa la o noua procedura de licitatie pentru o perioada de 1 an, indiferent de locatia spatiului care se va scoate la licitatie de catre Directia Piete si Gestionarea Activitati Comerciale sector 4. In cazul in care nici al doilea ofertant sau nici castigatorul licitatiei restranse nu se

prezinta la semnarea contractului sau nu se prezinta nici un ofertant la licitatie restransa, procedura de licitatie se va relua la o data ulterioara, cu respectarea conditiilor prezentului caiet de sarcini. Participanti la licitatie restransa trebuie sa faca dovada existentei in contul DPGAC a garantiei de participare la aceasta noua licitatie. Castigatorului licitatiei restranse nu i se returneaza garantia de participare pana la prezentarea dovezii de depunere a garantiei de buna executie” – **Motivatie** – clarificare cu privire la posibilitatea de a incheia contractul cu cel de-al doilea clasat la licitatie.

- La capitolul 7, art. 7.4 se modifica urmatorul text : “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 calendaristice). Garantia de buna executie se va restitui in termen de 7 (sapte) zile de la incetarea valabilitatii contractului de inchiriere, cu exceptia cazului in care inregistreaza debite provenite din nerespectarea obligatiilor de plata a chiriei si utilitatilor” astfel :”La incheierea contractului, agentul economic castigator trebuie sa faca dovada achitarii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta cu chiria aferenta unei perioade de 4 (patru) luni calendaristice pentru spatiile mai mici de 500 mp si 2 (doua) luni pentru spatiile mai mari de 500 mp.. Fara prezentarea acestei dovezi se considera ca agentul economic refuza semnarea contractului de inchiriere procedandu-se apoi in conformitate cu capitolul 7, art. 7.3. Totodata refuzul acestuia de semnare a contractului duce la pierderea garantiei de participare la licitatie. Garantia de buna executie se va restitui in termen de 7 (sapte) zile lucratoare de la incetarea valabilitatii contractului de inchiriere sau de la incheierea procesului verbal de predare-primire a spatiului, cu exceptia cazului in care inregistreaza debite provenite din nerespectarea obligatiilor de plata a chiriei, utilitatilor, penalitatilor si a cheltuielilor justificate sau daune produse spatiului” – **Motivatie** – a fost marita garantia de buna executia datorita situatiei actuale in care s-a constatat ca aceasta valoare nu acopera valoarea facturilor pentru chirie, utilitati, cheltuieli justificate
- La capitolul 7 art. 7.7 “Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai dupa verificarea in evidentele contabile, din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite.” se modifica astfel : “Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai dupa verificarea in evidentele contabile, din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite si dupa semnarea procesului verbal de predare primire” – **Motivatie** – eliberarea garantiei dupa ce locatorul se asigura ca spatiul nu este degradat.
- Capitolul 7, art.7.8 se elimina– “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 titlul de garantie de buna executie si da dreptul locatorului de a rezilia unilateral contractul” – **Motivatie** – aceasta clauza se refera la contract si nu la procedura de licitatie.

- Capitolul 7, art. 7.9 – se elimina – “In situatia in care locatarul (agentul economic care a incheiat contractul) solicita rezilierea contractului inainte de scurgerea unui termen de 6 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, ramand la dispozitia locatorului.” – **Motivatie** – aceasta clauza se refera la contract si nu la procedura de licitatie.
- La capitolul 7, art. 7.10 se elimina – “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.” – **Motivatie** – aceasta clauza se refera la contract si nu la procedura de licitatie
- La capitolul 7, art. 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 Civil, taxa notariala pentru autentificarea contractului va fi suportata de catre locatar” se renumereaza ca fiind 7.8 si se modifica astfel : “Contractul de locatiune va fi incheiat in forma autentica si constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, utilitatilor, penalitatilor si cheltuielilor justificate la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 Cod Civil, taxa notariala pentru autentificarea contractului va fi suportata de catre locatar” – **Motivatie** – au fost introduse si alte tipuri de obligatii financiare prevazute in contract.
- Anexa A – “Cerere de includere pe lista ofertantilor” va avea urmatorul model :

Cerere de includere pe lista ofertantilor
Catre Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale
Sos. Giurgiului nr. 109A, sector 4

Prin prezenta va comunicam ca am cumparat caietul de sarcini pentru participarea la licitatia publica cu strigare de inchiriere a spatiului in suprafata de mp, situat in piata

Va comunicam ca am studiat caietul de sarcini, HCLS 4 nr. / care aproba procedura de desfasurare a licitatiei, am achitat garantia de

participare , am depus documentatia solicitata si am hotarat sa participam la licitatie publica deschisa cu strigare pentru spatiul, in suprafata de mp situat in locatia piata....., avand pretul de pornire de euro / luna, avand pasul de licitatie conform cu procedura aprobata

Ca urmare va rugam sa ne includeti pe lista ofertantilor :

Denumire agent economic _____
Sediul social / telefon _____
Nume, prenume reprezentant(i) legal(i) _____
Adresa de corespondenta / telefon _____
Adresa posta electronica _____
(Spatiile se vor completa cu majuscule)

Semnatura

L.S.

Motivatie – punerea de acord a cereri de includere cu procedura de licitatie

- Anexa B “Declaratie” va avea urmatorul model :

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat in _____ strada _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, apartament _____, sector/judet _____, identificat(a) cu BI/CI seria _____ numar _____ emis de _____, la data de _____, avand CNP _____, in calitate de reprezentant legal al _____, prin prezenta, declar pe propria raspundere, avand cunostiinta de prevederile art.326 Cod Penal, ca _____ nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment, nu este gajata sau ipotecata, este lipsita de sarcini de orice natura, si nu are ca reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unui alt agent economic care a inregistrat debite / litigii cu DPGAC sector 4. Deasemenea mentionez ca in ultimul an nu am fost reprezentant legal al unui agent economic care a fost desemnat castigator a vreunei licitatii organizata de DPGAC sector 4 si am refuzat sau nu m-am prezentat la semnarea contractului de inchiriere.

(Spatiile se vor completa cu majuscule)

Semnatura

Motivatie – punerea de acord a declaratiei cu prevederile procedurii de licitatie.

- La Modelul de contract de inchiriere se va modifica art. 3.2 si anume :”Locatarul, in cazul in care doreste prelungirea duratei de inchiriere, va

trebuie sa solicite acest lucru locatorului, printr-o adresa scrisa, care sa ii parvina acestuia cu cel putin 30 (treizeci) de zile inainte de expirarea perioadei de valabilitate a contractului. Prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act aditional la contractul de inchiriere, cu acordul ambelor parti” astfel : “Locatarul, in cazul in care doreste prelungirea duratei de inchiriere, va trebui sa solicite acest lucru locatorului, printr-o adresa scrisa, care sa ii parvina acestuia cu cel putin 30 (treizeci) de zile calendaristice inainte de expirarea perioadei de valabilitate a contractului. Prelungirea perioadei de valabilitate se va face obligatoriu, prin act aditional la contractul de inchiriere, daca locatarul indeplineste cumulativ urmatoarele conditii : accepta tarifele aprobate prin HCLS 4 in vigoare la data semnarii actului aditional de prelungire ; nu au debite fata de DPGAC sector 4 si DGITL sector 4 la data semnarii actului aditional de prelungire ; nu sunt in litigii cu DPGAC sector 4 si Primaria Sector 4 la data semnarii actului aditional de prelungire. Aceste conditii se probeaza prin fisa de client de la DPGAC sector 4, certificat fiscal eliberat de DGITL sector 4 precum si de o declaratie pe proprie raspundere in care confirma ca nu este in litigiu cu DPGAC sector 4 si PS4” – **Motivatie** – pentru evitarea ambiguitatilor actualelor prevederi care pot duce la un mediu de afaceri nesigur si pentru a avea un echilibru intre partile semnatare a contractului.

- Se introduce art. 3.3 si anume : “Durata maxima a contractului impreuna cu actele aditionale nu poate fi mai mare de 5 (cinci) ani de la data intrarii in vigoare a contractului initial” – **Motivatie** – conform Codului Civil, persoanele care au drept de administrare nu pot incheia contracte de locatiune mai mari de 5 ani
- La modelul de contract , se va modifica art. 4.2 si anume : “Plata chiriei se efectueaza pana cel tarziu la data de ale lunii in curs pentru luna curenta, in baza facturii emisa anterior si ridicata de la sediul locatorului de catre reprezentantii locatarului. Plata chiriei se poate efectua prin depunere de numerar la casieria locatorului sau prin Ordin de plata.” astfel : “Plata chiriei se efectueaza cel mai tarziu in ultima zi lucratoare a lunii pentru care s-a emis factura, aceasta fiind considerata data scadenta Plata chiriei se poate efectua prin depunere de numerar la casieria locatorului sau prin Ordin de plata. Data facturarii nu va depasi data de 7 (sapte) a fiecarei luni.” – **Motivatie** – corectarea disfunctionalitatilor existente
- La modelul de contract, se modifica art. 4.3 “Neplata chiriei in termenele stabilite de prezentul contract atrage dupa sine plata unor penalitati de intarziere de 0,15% pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea integrala a debitului” astfel : “Neplata chiriei, a utilitatilor (asa cum sunt ele definite in contract) in termenele stabilite de prezentul contract atrage

dupa sine plata unor penalitati de intarziere de 0,15% pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea integrala a debitului” – Motivatie – introducerea penalitatilor si pentru cheltuielile justificate si a utilitatilor.

- La modelul de contract se modifica art.4.4 “*In situatia in care intarzierile la plata chiriei sau a utilitatilor depasesc 60 de zile, pe langa sanctiunile prevazute la art.4.3, contractul se reziliaza deplin drept (pact comisoriu de grad 4), fara punere in intarziere prin simpla notificare (art.1824 si art.1825 din Cod Civil) fara alte formalitati, locatarul avand obligatia sa evacueze neconditionat spatiul care face obiectul contractului si sa il predea locatorului cu proces verbal in termen de cel mult 5 zile de la primirea notificarii acestuia.” astfel : “*In situatia in care intarzierile la plata chiriei sau a utilitatilor depasesc 30 de zile calendaristice de la data scadentei, pe langa sanctiunile prevazute la art.4.3, contractul se reziliaza deplin drept (pact comisoriu de grad 4), fara punere in intarziere prin simpla notificare (art.1824 si art.1825 din Cod Civil) fara alte formalitati, locatarul avand obligatia sa evacueze neconditionat spatiul care face obiectul contractului si sa il predea locatorului cu proces verbal in termen de cel mult 5 zile lucratoare de la primirea notificarii acestuia.” – Motivatie – intarirea disciplinei financiare si evitarea lipsei de cash-flow**
- La modelul de contract art. 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 eventualele pagube materiale suferite de locatar, precum si de costurile suplimentare ocazionate cu acest prilej” se modifica astfel : “*In cazul in care locatarul nu elibereaza spatiul in termenul prevazut de art. 4.4, locatorul va trece la evacuarea acestuia prin executor judecatoresc, nefiind raspunzator de eventualele pagube materiale suferite de locatar, precum si de costurile suplimentare ocazionate cu acest prilej” – Motivatie : clarificarea modalitatii de evacuare din spatiu.**
- La modelul de contract art. 4.7 “*Majorarile de intarziere se datoreaza incepand cu prima zi lucratoare dupa data scadentei si pana la data achitarii chiriei datorate inclusiv” se modifica astfel : “*Majorarile de intarziere se datoreaza incepand cu prima zi lucratoare dupa data scadentei si pana la data achitarii chiriei, utilitatilor (asa cum sunt ele definite in contract) datorate inclusiv” – Motivatie : includerea utilitatilor la majorarile de intarziere**
- La modelul de contract art. 4.8 “*Plata obligatiilor curente, cat si incasarea sumelor cu titlu de chirie si utilitati se va efectua in ordinea vechimii acestora incepand cu cea mai veche dintre acestea.” se modifica astfel : “*Plata obligatiilor curente, cat si incasarea sumelor cu titlu de chirie si utilitati se va efectua in ordinea urmatoare : cheltuieli judiciare, penalitati,**

debite, incepand cu cel mai vechi pana la stingerea obligatiilor” –
Motivatie – clarificare cu privire la ordinea incasarilor

- La modelul de contract se modifica art. 5.1 “Pe langa plata chiriei, locatarul se obliga sa plateasca locatorului consumul de apa, energie electrica, cheltuieli de salubritate si alte cheltuieli justificate aferente lunii precedente, pana la data de 30(treizeci) ale lunii urmatoare, conform facturilor emise de furnizorul sau de catre prestator” astfel : “Pe langa plata chiriei, locatarul se obliga sa plateasca locatorului urmatoarele : consumul de apa, energie electrica, gaze, cheltuieli de salubritate si alte cheltuieli justificate denumite generic utilitati, Cheltuielile justificate nu pot fi in cuantum mai mare de 1,5 (unu virgula cinci) euro pe metrul patrat si se vor raporta la sumele prevazute in planul de achizitii al Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4. Termenul de plata pentru cheltuieli justificate este pana in ultima zi lucratoare din luna, considerata data scadenta, iar facturile vor fi emise pana in data de 10 (zece) ale lunii. Termenele de plata pentru utilitati, cu exceptia cheltuielilor justificate vor fi pana la ultima zi lucratoare a lunii urmatoare emiterii facturii” – **Motivatie** – clarificarea cheltuielilor justificate precum si a termenelor de plata
- La modelul de contract art. 5.2 “La data predarii-primirii spatiului comercial partile sunt obligate sa consemneze indexul tututor contoarelor in procesul verbal de predare-primire.” se modifica astfel : “La data predarii-primirii spatiului comercial partile sunt obligate sa consemneze indexul tututor contoarelor in procesul verbal de predare-primire cat si seria acestora” – **Motivatie** – eliminarea posibilitatii de schimbare a contoarelor fara acordul locatorului
- La modelul de contract se modifica art. 5.4 :”Neplata in termenele prevazute 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 locatarului.” astfel : “Neplata in termenele prevazute de art. 4.3 si 5.3 precum si a majorarilor de intarziere acumulate, da dreptul locatorului sa intrerupa, cu notificare prealabila, dupa 72 de ore, furnizarea utilitatilor aferente spatiului, cu incheierea concomitenta a unui proces verbal de intrerupere si sigilare pe riscul locatarului.” – **Motivatie** – clarificarea termenului de notificare in vederea sistarii utilitatilor
- La modelul de contract art. 6.1 “Sa predea spatiul inchiriat pe baza de proces verbal in bune conditii de folosire conform destinatiei prevazute in contract” se modifica astfel : “Sa predea spatiul inchiriat pe baza de proces verbal in bune conditii de folosire”- **Motivatie** : se elimina

sintagma conform destinatiei pentru a nu fi obligati sa dotam spatiul corespunzator diferitelor activitati

- La modelul de contract art. 6.2 *“Locatorul va asigura de asemenea conditiile de bransare la retelele de electricitate si apa”* se modifica *“Locatorul va asigura de asemenea conditiile de bransare la retelele de electricitate, apa, gaz pe cheltuiala locatarului si dupa obtinerea de catre locatar a avizelor legale, in cazul in care acestea lipsesc din spatiul comercial”* – **Motivatie** : se clarifica cine plateste pentru asigurarea bransamentelor la utilitati.
- La modelul de contract se elimina art. 6.4 :*“Locatorul are obligatia de a semna contractul in termen de 10 zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei”* – **Motivatie** – este prevazut explicit in procedura de licitatie.
- La modelul de contract se modifica art. 7.1 :*“Este absolut interzisa, pentru spatiile inchiriate avand o suprafata de sub 500 mp, subinchirierea sau cedarea sub orice forma, totala sau partiala, a spatiului inchiriat, introducerea unei terte persoane in spatiul inchiriat, sub forma de asociere, colaborare, sau reprezentare, aceste situatii atragand dupa sine rezilierea contractului, fara notificare, fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata.”* astfel :*“ Este absolut interzisa, pentru spatiile inchiriate, subinchirierea sau cedarea sub orice forma, totala sau partiala, a spatiului inchiriat, introducerea unei terte persoane in spatiul inchiriat, sub forma de asociere, colaborare, sau reprezentare, aceste situatii atragand dupa sine rezilierea contractului, fara notificare, fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata.”* – **Motivatie** – asigurarea tratamentului egal pentru toti chiriasii.
- La modelul de contract se modifica art. 7.2 :*“Cesionarea in totalitate a partilor sociale sau actiunilor de catre locatar in favoarea altei persoane fizice sau juridice, fara acordul locatorului, atrage dupa sine rezilierea unilaterala deplin drept a contractului si predarea spatiului comercial detinut in baza prezentului contract, adica fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata”* astfel :*“Cesionarea in totalitate a partilor sociale sau actiunilor de catre locatar in favoarea altei persoane fizice sau juridice, atrage dupa sine rezilierea unilaterala de deplin drept a contractului si predarea spatiului comercial detinut in baza prezentului contract, adica fara punere in intarziere si fara sesizarea instantelor de judecata”* – **Motivatie** – pentru a impiedica tranzactionarea firmelor care au contracte valabile, evitandu-se astfel licitatie.
- La modelul de contract art. 7.10 *“Sa asigure masuri de deparazitare, dezinfectie si deratizare in spatiul inchiriat si sa nu impiedice activitatile de aceasta natura initiale de catre locatar “* se modifica astfel : *“Sa*

asigure masuri de deparazitare, dezinfectie si deratizare in spatiul inchiriat si sa nu impiedice activitatile de aceasta natura initiate de catre locator, precum si orice alte obligatii ce decurg din prevederile legale in vigoare " – **Motivatie** – se introduc obligatiile locatarului cu privire la respectarea legislatiei in vigoare

- La modelul de contract art. 7.11 "Sa comunice locatorului in termen de 5 zile orice modificare a actului constitutiv si / sau statut ori autorizatie de functionare eliberata conform legii, schimbarea sediului social, precum si cerere de inscriere de mentiuni de la Registrul Comertului" se modifica astfel : "Sa comunice locatorului in termen de 15 zile calendaristice orice modificare a actului constitutiv si / sau statut ori autorizatie de functionare eliberata conform legii, schimbarea sediului social, precum si cererea de inscriere de mentiuni de la Registrul Comertului" – **Motivatie** – acordarea unui termen rezonabil de comunicare intre parti.
- La modelul de contract se modifica art. 7.13 "La expirarea termenului de inchiriere sau daca intervine rezilierea unilaterala a contractului pentru nerespectarea clauzelor contractuale, locatarul va preda spatiu inchiriat asa cum l-a preluat prin proces verbal avand obligatia de a suporta despagubirile rezultate in urma unor eventuale deteriorari ale acestuia (art.1809 Cod Civil)." astfel : "La expirarea termenului de inchiriere sau daca intervine rezilierea unilaterala a contractului pentru nerespectarea clauzelor contractuale, locatarul va preda spatiul inchiriat cu toate imbunatatirile aduse spatiului asa cum sunt ele descrise in Codul Civil, fara nici o pretentie materiala sau financiara, sau la cerinta expresa a locatorului la stadiul in care l-a preluat, avand obligatia de a suporta cheltuielile rezultate in urma unor eventuale deteriorari ale acestuia (art.1809 Cod Civil)." – **Motivatie** – clarificare cu privire la predarea spatiului.
- La modelul de contract se modifica art. 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 3 luni, pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este mai mica de 500 metri patrati. Pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este de cel putin 500 mp, locatarul are obligatia 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 o luna. Sumele astfel constituite vor fi depuse in contul IBAN RO11 TREZ7045006xxxx003451 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pentru perioada de valabilitate a contractului, nefiind purtatoare de dobanda." astfel : "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 4 luni, pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este mai mica de 500 metri patrati. Pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este de cel putin 500 mp, locatarul are obligatia 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 2 (doua) luni. Sumele astfel constituite vor fi depuse in contul IBAN RO11 TREZ7045006xxxx003451 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pentru perioada de valabilitate a contractului, nefiind purtatoare de dobanda.” – **Motivatie** – punerea in concordanta a procedurii cu modelul de contract.

- La modelul de contract art. 7.20 “Sa achite taxele si impozitele aferente spatiului catre institutiile statului abilitate in colectarea acestora conform prevederilor Codului Fiscal” se modifica astfel : “Sa achite taxele si impozitele aferente spatiului catre institutiile statului abilitate in colectarea acestora conform prevederilor Codului Fiscal si reglementarilor in vigoare” – **Motivatie** : introducerea si a altor eventuale modificari legislative
- La modelul de contract se elimina art. 7.21 – “Locatorul are obligatia de a semna contractul in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei” – **Motivatie** – face deja parte din procedura de licitatie.
- La modelul de contract art. 8.2 “De a rezilia unilateral contractul de drept in situatia in care s-a aprobat un PUZ (plan urbanistic zonal) sau PUD (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” se modifica astfel “De a rezilia unilateral contractul de drept in situatia in care s-a aprobat un PUZ (plan urbanistic zonal), PUD (plan urbanistic in detaliu) sau Autorizatie de Constructie, 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 60 de zile calendaristice, anterioare datei de la care urmeaza sa se produca rezilierea” – **Motivatie** : introducerea ca motiv de reziliere si a Autorizatiei de Constructie pentru modificare si extindere a cladirii, precum si marirea termenului de notificare a locatarului.
- La modelul de contract art. 9.3 “De a rezilia unilateral contractul, de drept, din motive ce tin de persoana sau activitatea locatarului, cu obligatia notificarii in scris a locatorului despre intentia sa de reziliere a

contractului, cu cel puțin 30 de zile anterioare datei de la care urmează să se producă rezilierea.” se modifică astfel : “De a rezilia unilateral contractul, de drept, din motive ce tin de persoana sau activitatea locatarului, cu obligația notificării în scris a locatorului despre intenția sa de reziliere a contractului, cu cel puțin 30 de zile calendaristice anterioare datei de la care urmează să se producă rezilierea.” – **Motivatie** – clarificarea termenului de reziliere a contractului

- La modelul de contract se elimină art. 9.4 – “Locatarul poate subinchiria spațiul ce face obiectul prezentului contract, doar în cazul în care acesta are o suprafață de cel puțin 500 de metri pătrați și doar pe baza unei cereri scrise aprobate în prealabil de către locator. Lipsa acordului locatorului conduce la rezilierea de drept a contractului, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile” – **Motivatie** – asigurarea unor condiții egale pentru toate tipurile de spații.
- La modelul de contract la art. 13.1 “Prezentul contract va fi încheiat în formă autentică și constituie titlu executoriu, pentru plata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute în contract, sau în lipsa acestora prin lege (art.1798 Cod Civil), taxa notarială pentru autentificarea acestuia fiind suportată de către locatar.” astfel : “Prezentul contract va fi încheiat în formă autentică și constituie titlu executoriu, pentru plata chiriei, utilitatilor și penalităților, așa cum sunt ele descrise în contract, la termenele și modalitățile prevăzute în contract, sau în lipsa acestora prin lege(art.1798 Cod Civil), taxa notarială pentru autentificarea acestuia fiind suportată de către locatar.” – **Motivatie** – punerea în acord a prevederilor contractuale modificate anterior.
- La modelul de contract se modifică art. 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 își poate desfășura activitatea din motive independente de voința sa (renovare, modernizare, etc efectuate de către locator)” astfel : “Neutilizarea spațiului comercial închiriat în anumite perioade ale anului nu exclude plata chiriei și a utilitatilor (așa cum sunt ele definite în contract) pentru aceste perioade, excepție făcând perioadele în care locatarul nu își poate desfășura activitatea din motive independente de voința sa (renovare, modernizare, etc efectuate de către locator)” – **Motivatie** – punerea în acord a contractului cu modificările anterioare.
- La modelul de contract se modifică art. 13.5 “Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul scris al partilor, 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” astfel “Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul scris al

partilor, prin act aditional, care va face parte integranta din prezentul contract, cu exceptia clauzelor prevazute la art. 7.1, 7.2, 8.2, 8.3 si 9.3” – **Motivatie** – posibilitatea de a modifica pretul contractului la semnarea actului aditional de prelungire, precum si dupa identificarea unor eventuale diferente de suprafete ale spatiului.

- La modelul de contract, se modifica art. 13.9 “La incheierea prezentului, locatarul va da o declaratie (angajament de evacuare – Anexa 1) pe proprie raspundere prin care va fi de acord cu evacuarea sa neconditionata la data incetarii perioadei de inchiriere sau in cazul rezilierii contractului, angajament ce va constitui titlu executoriu de evacuare ce se va anexa la contract facand parte integranta din acesta.” astfel : “La incheierea prezentului, locatarul va da o declaratie (angajament de evacuare – Anexa 1) pe proprie raspundere autentificata notarial prin care va fi de acord cu evacuarea sa neconditionata la data incetarii perioadei de inchiriere sau in cazul rezilierii contractului, angajament ce va constitui titlu executoriu de evacuare ce se va anexa la contract facand parte integranta din acesta.” – **Motivatie** – obtinerea de titlu executoriu pentru evacuare.
- La modelul de contract art 13.10 “In baza angajamentului de evacuare (anexa 1) prevazut la art. 13.9 in caz de refuz al eliberarii de buna voie a spatiului comercial, locatorul are dreptul sa-l evacueze pe locatar in mod fortat, fara autorizare judecatoreasca si fara punere in intarziere, iar eventualele prejudicii rezultate in urma evacuarii nefiind imputabile locatorului.” se modifica astfel : “Angajamentul de evacuare autentificat notarial (Anexa 1) prevazut la art. 13.9 constituie titlu executoriu, locatorul avand dreptul sa-l evacueze pe locatar prin executor judecatoresc si fara punere in intarziere, iar eventualele prejudicii rezultate in urma evacuarii nefiind imputabile locatorului.” - **Motivatie** : clarificarea evacuarii din spatiu.
- La modelul de contract art. 13.11 “Prezentul contract, impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui” se modifica astfel : “Prezentul contract, impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere de orice natura dintre acestea, anterioara incheierii lui” – **Motivatie** : clarificarea tuturor tipurilor de intelegeri anterioare.
- La anexa D – Lista certificatelor constatatoare care trebuie prezentate privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata se adauga – “Dovada eliberata de DPGAC sector 4 privind lipsa debitelor catre aceasta, de orice natura si orice provenienta inclusiv cele in termenul de plata, iar

garantia de buna executie a contractului actual , daca este cazul, sa fie intacta.

- Se elimina Anexa F din procedura de licitatie “Model solicitare Primaria sector 4 – Bucuresti – existenta litigii” – **Motivatie** – punerea in acord a modelului de contract cu modificarile anterioare din procedura.

Va inaintam spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind „Procedura de organizare si desfasurare a licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale aflate in administrarea Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 – Bucuresti, a caietului de sarcini precum si a modelului de contract de locatiune”

DIRECTOR GENERAL

Alexandra Popescu

