



## MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București

Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

### HOTĂRÂRE

**pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 148/15.07.2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piața Sudului” și din Piața „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date**

#### **Consiliul Local al Sectorului 4,**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4 precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări nr.P.16.1/105/25.07.2019;

Luând în considerare rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

Ținând cont de prevederile art. 332 – art. 348 privind Închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza Legii nr. 287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. l), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din OUG nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.I** Se modifică **Anexa nr. 2** ”Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piața Sudului” și din Piața „Progresul”, **Anexa nr. 3** ”Caietul de sarcini” și **Anexa nr. 4** ”Variantă Contract de închiriere bun viitor”, prevăzute la art. 2 din Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/15.07.2019, conform **Anexelor nr. 1, nr. 2 și nr. 3** la prezenta hotărâre.

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

**Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 30.07.2019**



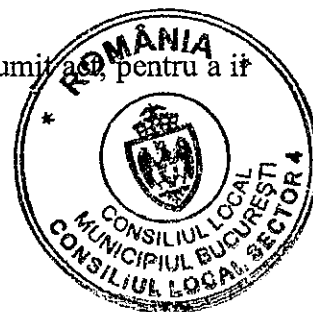
Contrasemnează  
Secretarul Sectorului 4  
  
Diana Anca ARTENE

**Regulamentul privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata Agroalimentara „Progresul”**

**CAPITOLUL I – TERMENI**

**Art. 1** In sensul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) obiectul dreptului de inchiriere – obiectul contractelor de inchiriere este reprezentat de spatiile comerciale actuale si cele care constituie un bun viitor si care vor fi configurate conform Proiectului tehnic, anexa la Contractul de inchiriere, in urma finalizarii lucrarilor de construire si amenajare a Complexului Agroalimentar „Piata Sudului” si a Pietei Agroalimentare „Progresul”. Locatarii vor dobandi folosinta bunurilor viitoare in momentul in care acestea vor fi realizate partial, astfel incat sa permita accesul Locatarilor in incinta pietelor in vederea demararii si finalizarii lucrarilor necesare amenajarii spatiului comercial.
  - b) acte premergatoare incheierii contractului de inchiriere – orice procese-verbale, rapoarte, decizii, precum si orice alte acte intocmite de catre comisia de evaluare.
  - c) documentatia de atribuire – ansamblul informatiilor si documentelor aferente initierii, organizarii si desfasurarii licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata Agroalimentara „Progresul”, care cuprinde Regulamentul privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice (**”Regulamentul”**), Caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, modelele de contract-cadru de inchiriere insotit de Proiectul tehnic al celor doua piete, formularele si modelele de documente.
  - d) contractul de inchiriere – contractul incheiat in forma scrisa, prin care se transmite folosinta temporara a unui bun imobil cu destinatie de spatiu comercial, de la locator catre locatar, in schimbul unei sume de bani, numita chirie, pe o perioada determinata. Contractul de inchiriere va respecta in mod obligatoriu forma modelului-cadru aprobata prin hotararea de Consiliu Local care aproba organizarea si desfasurarea licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata Agroalimentara „Progresul”.
  - e) termen – este reprezentat de intervalul de timp in care trebuie indeplinit un anumit act, pentru a i
- da eficienta.



- f) zi lucratoare - zi din cursul saptamanii de lucru, cu exceptia zilelor de repaus saptamanal, zilelor de sarbatoare legala si alte zile in care, potrivit legii, nu se lucreaza.
- g) zi calendaristica – zilele din timpul saptamanii, care cuprind si zilele de repaus saptamanal, zilele de sarbatoare legala si alte zile in care, potrivit legii, nu se lucreaza.
- h) calculul termenelor – termenele iau in calcul si ziua in care ele incep sa curga si ziua in care se implinesc.
- i) spatii libere – spatiile comerciale incluse pe Lista cu situatia spatiilor libere ce urmeaza a fi scoase la licitatie.
- j) mijloace de comunicare - orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea, prevăzute de prezentul Regulament, sunt transmise în scris, prin mijloace electronice de comunicare, cu exceptia situatiei in care prin lege se prevede altfel. In acest sens, comunicările prevazute la art. 48 si art. 56 din prezentul Regulament urmeaza sa fie transmise in scris, cu confirmare de primire.

## **CAPITOLUL II - DISPOZITII GENERALE**

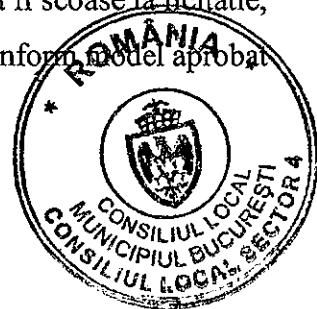
**Art. 2** - Prezentul Regulament stabileste procedura privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor libere din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului” si a Pietei Agroalimentare „Progresul”.

**Art. 3** - Inchirierea spatiilor libere din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului” si a Pietei Agroalimentare „Progresul” se realizeaza prin licitatie publica si adjudecarea la cel mai mare nivel al chiriei obtinut.

**Art. 4** – Procedura de organizare si desfasurare a licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata Agroalimentara „Progresul” va fi derulata de Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in numele si pe seama Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, denumit in continuare „**Organizatorul**”, cu sediul in Bucuresti, sector 4, B-dul. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etajul 1, nr. 224F, CIF 4316422.

**Art. 5** - Orice inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului si Pietei Agroalimentare „Progresul” cu nerespectarea prezentului Regulament este lovita de nulitate.

**Art. 6** - Structura de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 va intocmi documentatia care cuprinde: lista cu situatia spatiilor libere ce urmeaza a fi scoase la licitatie, va completa caietul de sarcini in functie de specificul fiecarui spatiu comercial conform model aprobat



prin hotarare de Consiliu Local, precum si fisa de date a procedurii conform modelului aprobat prin hotarare de Consiliu Local.

**Art. 7** – Lista cu situatia spatiilor libere ce vor fi scoase la licitatie cuprinde urmatoarele informatii: nr. crt, nr. spatiului comercial si suprafata acestuia, zona unde este amplasat, profilul activitatii/precizarea expresa a activitatii pentru care se solicita incheierea contractului (comercializare produse alimentare sau nealimentare), situatia juridica a spatiului (sarcini, privilegii etc), precum si mentiunea ca acestea reprezinta un bun actual sau unul viitor, pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA (rezultat din evaluarea efectuata de un evaluator autorizat) si suprafata spatiului de inchiriat.

**Art. 8** - Caietul de sarcini va fi completat conform anexa nr. 2 la hotararea de Consiliu Local de aprobare a documentatiei de atribuire si va fi cumparat de orice operator economic interesat sa depuna oferta la procedura de licitatie publica.

**Art. 9** - Spatiile libere pot fi inchiriate comerciantilor persoane juridice, asociatii familiale, persoane fizice autorizate, autorizati in conditiile legii sa exercite acte de comert cu produse alimentare sau nealimentare.

**Art. 10** - Sumele incasate din inchirieri se fac venit la bugetul local.

### **CAPITOLUL III - PROCEDURA LICITATIEI**

#### **SECTIUNEA I - Initierea procedurii de inchiriere prin licitatie**

**Art. 11** - Initiativa inchirierii spatiilor comerciale o are Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, in calitatea sa de titular al dreptului de administrare a Complexului Alimentar Piata Sudului si a Pietei Agroalimentare Progresul prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.

**Art. 12** - Organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie publica se va derula printr-o comisie de evaluare numita printr-o dispozitie a Primarului Sectorului 4.

**Art. 13** - Initierea procedurii de licitatie publica se va face prin publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei, anunt care se va publica cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro).

**Art. 14** - Anuntul privind desfasurarea licitatiei se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire si va avea urmatoarea forma: „Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in numele *pe seama* Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, *ca sediu*



in Bucuresti, sector 4, B-dul. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etajul 1, CIF 4316422 (persoana de contact \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_) organizeaza licitatie publica pentru inchirierea spatiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului”/Pietei Agroalimentare „Progresul”. Lista cu situatia spatiilor comerciale ce urmeaza a fi scoase la licitatie poate fi consultata la sediul Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti. Spatiile comerciale care reprezinta un bun viitor vor fi predate in folosinta Locatarilor in urma finalizarii lucrarilor de construire si amenajare a Complexului Agroalimentar Piata Sudului/ Pietei Agroalimentare „Progresul”. Licitatia publica va avea loc la sediul \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_/in locatia situata in \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_. Caietul de sarcini aferent fiecarui spatiu poate fi procurat de la sediul \_\_\_\_\_, incepand cu data publicarii pe pagina de internet [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), dupa achitarea pretului de 200 lei (in numerar la casierie), pana la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_. Achizitionarea caietului de sarcini este obligatorie pentru toate persoanele care intentioneaza sa participe la licitatia publica. Persoana interesata are dreptul de a vizita spatiul comercial, in masura in care stadiul lucrarilor o permite, si de a lua cunostinta, impreuna cu orice consilieri profesionisti necesari, de planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul comercial, pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie, in urma inregistrarii unei solicitari scrise la sediul \_\_\_\_\_ sau prin e-mail la \_\_\_\_\_, cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei. Data limita pentru solicitarea clarificarilor este cel mai tarziu in a 10-a zi lucratoare inainte de data limita de depunere a ofertelor. Ofertele insotite de garantia de participare vor fi depuse pana cel tarziu in data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_. Quantumul garantiei de participare este echivalentul in lei a 12 de chirii lunare, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului, pret publicat in cuprinsul Listei cu situatia spatiilor comerciale. Persoana de contact: \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_. Orice actiuni formulate impotriva actelor premergatoare incheierii contractului de inchiriere si a deciziilor comisiei de evaluare se inregistreaza la instantanta competenta de la sediul Organizatorului in termen 15 zile de la comunicarea acestora (fara ca cererea sa suspende derularea si finalizarea procedurii). Oferta va fi prezentata intr-un singur exemplar. Prezentul anunt a fost transmis in data de \_\_\_\_ spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, cotidianul de circulatie nationala \_\_\_\_\_, cotidianul de circulatie locala \_\_\_\_\_ si pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro).”

**Art. 15** - Anuntul va fi completat si adaptat in functie de specificul spatiilor libere, respectiv spatii comerciale si de complexul agroalimentar in care acestea sunt situate.

**Art. 16** – Anterior publicarii anuntului privind desfasurarea licitatiei, se va afisa la avizierul institutiei lista cu spatiile comerciale ce urmeaza sa fie scoase la licitatie.



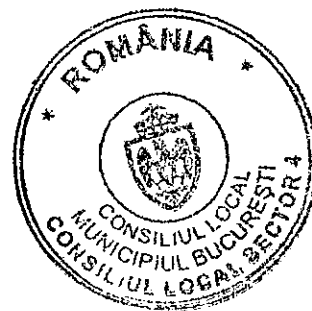
**Art. 17** – Organizatorul licitatiei va publica intreaga documentatie de atribuire pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), iar caietul de sarcini se va intocmi pentru fiecare spatiu comercial ce urmeaza a fi scos la licitatie, in functie de specificul acestuia.

**Art. 18** – In cazul in care se primesc solicitari de clarificari, comisia de evaluare are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari. Raspunsul va fi adus la cunostinta tuturor celor care au achizitionat caietul de sarcini cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. Comisia de evaluare are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel comisia de evaluare in imposibilitatea de a respecta termenul anterior mentionat, acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

**Art. 19** – Vizitarea amplasamentului sau a spatiilor comerciale se va efectua in masura in care stadiul lucrarilor de modernizare o va permite, astfel incat sanatatea si integritatea fizica a vizitatorilor sa nu fie puse in pericol. In cazul in care stadiul lucrarilor nu permite vizitarea spatiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, impreuna cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul comercial, pentru a dispune de o informare clara si completa asupra situatiei spatiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentatiilor tehnice ce stau la baza realizarii obiectivului de investitii, se face in baza inregistrarii unei cereri scrise la sediul Organizatorului cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei, respectiv inainte de data limita de depunere a ofertelor si cu respectarea celor dispuse prin art. 18 de mai sus. In urma vizitarii amplasamentului sau a consultarii documentatiei tehnice ce stau la baza realizarii obiectivului de investitii, se va intocmi un Proces verbal conform anexei nr. 4.

**Art. 20** – Presedintele comisiei de evaluare va desemna o persoana responsabila care va organiza vizitele spatiilor comerciale, va prezenta persoanelor interesate documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiile comerciale si va intocmi Procesul verbal de vizitare si informare asupra situatiei spatiilor comerciale.

## **SECTIUNEA II – Constituirea si atributiile comisiei de evaluare**



**Art. 21** – Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, condusa prin intermediul unui presedinte care detine si calitatea de membru, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

**Art.22** - Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin dispozitie a Primarului Sectorului 4.

**Art. 23** – Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie care nu intra in componenta acesteia si nu beneficiaza de drept de vot.

**Art. 24** - La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita persoane de specialitate, precum avocati, experti, evaluatori sau alti specialisti in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunurilor proprietate publica, acestia neavand calitatea de membri.

**Art. 25** - Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele prevazute la art. 24 beneficiaza de un vot consultativ.

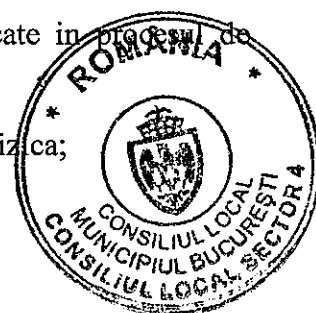
**Art. 26** - Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

**Art. 27** - Membrii comisiei de evaluare, supleantii si persoanele de la art. 24 trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese prevazute la art. 29 si 30. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul licitatiei. Membrii comisiei de evaluare, precum si orice persoana care participa la sedintele comisiei de evaluare, au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate. In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

**Art. 28** - Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare.

**Art. 29** - Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire Presedintele comisiei de evaluare are obligatia de a lua toate masurile necesare pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese si/sau manifestarea concurentei neloiale. Persoana care a participat la intocmirea documentatiei de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai in cazul in care implicarea sa in elaborarea documentatiei de atribuire nu este de natura sa defavorizeze concurenta. Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de licitatie. Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare/evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;



b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;

d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

**Art. 30** - Nu pot fi nominalizate de catre ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

**Art. 31** - Atributiile comisiei de evaluare sunt:

- a) intocmirea raspunsurilor la solicitarile de clarificari privind documentatia de atribuire;
- b) evaluarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior prin raportare la prevederile caietului de sarcini;
- c) intocmirea procesului-verbal de evaluare a documentelor cuprinse in plicul exterior, conform Anexei nr. 1 la Regulament;
- d) elaborarea comunicarii privind respingerea ofertei ca urmare a analizei documentelor din plicul exterior;
- e) analizarea si evaluarea ofertelor propriu-zise (plicul interior);
- f) intocmirea procesului-verbal de evaluare a ofertelor si documentelor cuprinse in plicul interior conform Anexei nr. 2 la Regulament;
- g) intocmirea raportului procedurii- conform Anexei nr. 3 la Regulament;
- h) desemnarea ofertei castigatoare;
- i) incadrarea in situatiile de anulare a procedurii.

Nota: persoana desemnata de presedintele comisiei de evaluare organizeaza vizitele spatiilor comerciale, va prezenta persoanelor interesate documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiile comerciale si va intocmi Procesul verbal de vizitare si informare asupra situatiei spatiilor comerciale.





**Art. 32** - Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor, titulari sau supleanti, conform art. 28. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

**Art. 33** – Atributiile secretarului comisiei de evaluare:

a) intocmirea Registrului de oferte, in care vor fi mentionate ofertele inregistrate in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora, precum si a Registrului de Contracte (completat pana la momentul semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere), in care vor fi evidentiata toate contractele incheiate;

b) redactarea si comunicarea oricaror documente necesare, precum dar fara a se limita la: raspunsurile de solicitarile de clarificari, solicitarile de clarificari ce se vor inainta ofertantilor, lista privind ofertele admise, rapoarte de evaluare, procese verbale, decizii etc.;

c) indeplinirea oricaror sarcini specifice necesare pentru buna desfasurare a sedintei de licitatie.

### **SECTIUNEA III - Organizarea si desfasurarea licitatiei**

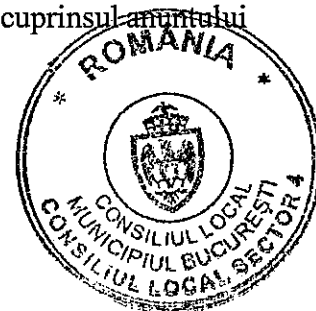
**Art. 34** – Inchirierea spatiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului si a Pietei Agroalimentare „Progresul” se va face prin licitatie publica impartita in doua etape, respectiv etapa de depunere a ofertelor si a garantiilor de participare (documentelor de eligibilitate) si etapa de evaluare a ofertelor in vederea desemnarii ofertantului castigator.

**Art. 35** – Sedintele de licitatie sunt organizate de Organizator la sediul sau in alta locatie, stabilita prin Hotarare a Consiliului Local, locatii care vor fi specificate in cuprinsul anunturilor privind organizarea licitatiilor.

**Art. 36** - La licitatie pot participa persoanele interesate care indeplinesc conditiile impuse prin caietul de sarcini si au depus oferte in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

**Art. 37**– Persoanele interesate vor achizitiona Caietul de sarcini de la sediul Organizatorului. Pretul caietului de sarcini este 200 lei (ce se vor achita in numerar, la casieria Organizatorului), achizitionarea caietului fiind obligatorie pentru toti participantii la licitatie.

**Art. 38** - Dupa ce au luat cunostinta de continutul caietului de sarcini, ofertantii interesati vor depune la sediul Organizatorului ofertele intocmite in conformitate cu prevederile art. 40 si art. 41, insotite de dovada constituirii garantiei de participare, cu respectarea termenului limita mentionat in anuntul pentru desfasurarea licitatiei. Oferta depusa la o alta adresa decat cea mentionata in cuprinsul anuntului sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.



**Art. 39 – (1)** Are dreptul de a participa la licitatie orice comerciant persoana juridica, asociatie familiala, persoana fizica autorizata, autorizati in conditiile legii sa exercite acte de comert cu produse alimentare sau nealimentare, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a platit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a platit garantia de participare;
- c) a depus oferta si declaratia de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate la art. 40 lit. c), in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

(3) Ofertele vor fi elaborate in conformitate cu prevederile art. 40 si art. 41 si vor fi depuse la adresa/locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior. Ofertele se inregistreaza, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora primirii acestora.

**Art. 40 -** Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spatiului comercial pentru care este depusa oferta: piata in care este situat si numarul spatiului comercial. Plicul exterior va trebui sa contina:

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul;
- b) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- c) dovada constituirii garantiei de participare;
- d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:

1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrare la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai putin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor.



Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane juridice straine se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante in conditiile legii incidente in tara de rezidenta, la momentul prezentarii.

2) Adeverinta emisa de Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale Sector 4 care sa ateste faptul ca nu inregistreaza debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi) si ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 39 alin. 2) din prezentul Regulament, in original;

3) Cazierul judiciar al operatorului economic(persoana juridica) si a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control in cadrul acestuia, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, in original;

4) Actul constitutiv al persoanei juridice si Actele aditionale la actul constitutiv, daca este cazul, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

7) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original;

8) Ultima declaratie fiscala inregistrata la ANAF din care sa reiasa Cifra de afaceri, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

9) Actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

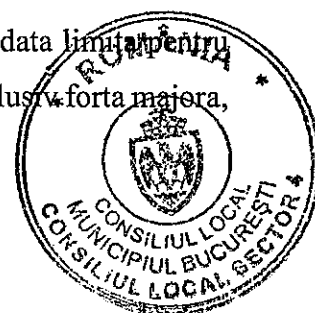
10) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

e) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

**Art. 41** - Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa (nivelul chiriei/luna, dovada privind cash-flow-ul, dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent), se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si datele de identificare ale spatiului comercial pentru care este depusa oferta.

**Art. 42** - Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru fiecare spatiu comercial. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de organizator de 4 luni.

**Art. 43** - Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limitata pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.



**Art. 44** - Continutul ofertelor propriu-zise trebuie sa ramana confidential pana la data deschiderii acestora.

**Art. 45** - Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

**Art. 46** - In urma analizarii continutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

**Art. 47** - In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la art. 46 comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite Organizatorului.

**Art. 48** - In termen de 3 zile lucratoare de la transmiterea raportului comisiei de evaluare catre Organizator, comisia de evaluare informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse dupa vizualizarea si evaluarea documentelor din plicul exterior, indicand motivele excluderii.

**Art. 49** - Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii si va organiza o noua licitatie.

**Art. 50** - Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la Art. 46 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

**Art. 51** - Deschiderea plicurilor interioare se face in sedinta de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare. Ofertele depuse in plicul interior de catre ofertantii respinsi conform art. 46 nu se deschid.

**Art. 52** - In urma deschiderii plicurilor interioare si analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza preturile, documentele doveditoare pentru cash-flow, daca este cazul documentul doveditor pentru implementarea standardului de protectie a mediului, nivelul punctajele obtinute pentru criteriile de evaluare. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

**Art. 53** - In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire ” cel mai mare nivel al



chiriei ofertat peste pretul de evaluare al spatiului inchiriat, raportat la suprafata acestuia'', iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire '' capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flowului''.

**Art. 54** - In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la art. 52, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport al procedurii pe care il transmite Organizatorului.

**Art. 55** - Raportul prevazut la art. 54 se depune la dosarul licitatiei.

**Art. 56** – Comisia de evaluare are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la transmiterea raportului prevazut la art. 54 catre Organizator.

**Art. 57** - In cadrul comunicarii prevazute la art. 56, comisia de evaluare are obligatia de a informa ofertantii ale caror oferte nu fost declarate castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**Art. 58** - Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate. Solicitarea de clarificari, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, la adresa de e-mail indicata de catre ofertanti, este propusa si se transmite de catre comisia de evaluare acestora in termen de 3 zile lucratoare de la data sedintei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

**Art. 59** – Comisia de evaluare nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

#### **SECTIUNEA IV – Criteriile de atribuire**

**Art. 60** – (1) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai putin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

(2) Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit. b) operatorii economici participanti la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cunatamul al 10 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat,



exprimata în euro, fără TVA. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

(3) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c) operatorii economici participanți la procedura care detin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

(4) Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) Pentru celelalte chirii oferate punctajul C(n) se calculeaza proportional, astfel:  $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 40 \text{ pct.}$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.b)

Punctajul D(n) se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 40 \text{ pct.}$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.c)

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte; Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.

## SECTIUNEA V – Anularea procedurii



**Art. 61** – (1) Comisia de evaluare are obligatia de a anula procedura daca dupa deschiderea plicurilor exterioare nu sunt cel putin doua oferte care sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire.

(2) In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, comisia de evaluare anuleaza procedura de licitatie, insa daca se depune o singura oferta valabila procedura de licitatie continua.

(3) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(4) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.

(5) De asemenea, comisia de evaluare va anula procedura de licitatie in cazurile prevazute la art. 71 si la art. 72, teza a II-a din prezentul Regulament.

(6) In cazul in care nu exista persoane interesate in achizitionarea Caietului de sarcini, in termenul indicat in prezenta procedura, comisia de evaluare va anula procedura, urmand ca in cadrul celei de-a doua proceduri pretul de pornire sa se reduca cu 25% fata de cel initial.

**Art. 62** – Comisia de evaluare are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

**Art. 63** - In sensul prevederilor art. 62, procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurente;

b) comisia de evaluare se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).

**Art. 64** - Incalcarea prevederilor prezentului Regulament poate atrage anulara procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

**Art. 65** - Comisia de evaluare are obligatia de a comunica, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **SECTIUNEA VI - Incheierea contractului de inchiriere**



**Art. 66** – Persoana imputernicita sa semneze contractul are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

**Art. 67** - Persoana imputernicita sa semneze contractul poate sa incheie contractul de inchiriere numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 56.

**Art. 68** - Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii. Contractul se incheie in trei exemplare, cate unul pentru fiecare parte si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

**Art. 69** - Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la art. 67 poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, constand in retinerea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.

**Art. 70** - Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand in retinerea garantiei de participare de catre Organizator. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica (mentionata la art. 40 lit.a), ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini si ale dispozitiilor hotararii de consiliu local care aproba continutul documentatiei de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate in cazurile prevazute la art. 69 si art. 70 din prezentul Regulament.

**Art. 71** - In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Organizatorul reia procedura de licitatie.

**Art. 72** - In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitatie.

**Art. 73** – Organizatorul are obligatia de a tine evidenta documentelor procedurilor de inchiriere a bunurilor proprietate publica, constituind in acest sens un Registru al contractelor de inchiriere, prin grija secretarului comisiei de evaluare.

**Art. 74** - Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere.

**Art. 75** - Contractul de inchiriere va respecta in mod obligatoriu modelul de contract aprobat prin Hotararea Consiliului Local Sector 4.

**Art. 76** - Contractul de inchiriere va fi incheiat pe o durata de 5 ani si poate fi prelungit, prin incheierea unui act aditional, pentru o perioada egala cu termenul initial, in cazul in care Locatarul, la momentul semnarii actului aditional, indeplineste in mod cumulativ conditiile prevazute in Caietul de sarcini, cu





respectarea conditiilor din Regulament de la momentul prelungirii, in conditiile actualizarii pretului de inchiriere la pretul pietii din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuata de un evaluator autorizat), locatarul avand drept de preemtiune.

**Art. 77** – (1) Orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatarul spatiului, pe perioada derularii contractului de inchiriere, se executa pe cheltuiala Locatarului, in termen de 30 de zile de la data predarii spatiului, si intra de drept in domeniul public local, conform proiectului tehnic pus la dispozitie de Organizator, neputand fi deduse din chirii sau echivalate ori compensate cu alte sume datorate intre parti. La incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar raman in proprietatea Locatarului, fara ca Locatarul sa aiba dreptul la despagubiri pentru lucrarile efectuate in spatiul inchiriat.

Pe durata contractului de inchiriere, locatarii vor putea aduce modificarii configuratiei spatiului doar cu aprobarea prealabila a administratorului activitatii pietelor.

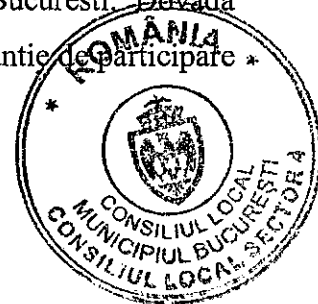
(2) Prin exceptie, pentru spatiile comerciale construite, amenajate sau imbunatatite de Organizator, in cazul carora intervin situatii de impas financiar care impiedica finalizarea investitiei, se pot incheia contracte de inchiriere in care sa se dea posibilitatea avansarii de catre Locatar a sumelor necesare pentru ca Organizatorul sa finalizeze investitiile, urmand ca Locatarul sa recupereze sumele avansate prin deductii lunare, fixe, din chirii pe intreaga durata de valabilitate a contractului de inchiriere, incepand cu luna urmatoare luarii in folosinta a spatiului finalizat.

**Art. 78** - Pe durata contractului de inchiriere, locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitatile, precum si orice alte costuri necesare intretinerii si administrarii partilor comune ale Pietei.

**Art. 79** - Pe durata contractului de inchiriere este permisa subinchirierea spatiului, in conditiile legii, cu acordul prealabil al administratorului activitatii pietelor, manifestat in scris. In cazul in care se accepta subinchirierea, Locatarul si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din Contractul de inchiriere, pe durata contractului de subinchiriere, respectand in totalitate regulamentele de functionare ale pietelor. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreeat se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de lege si necesita aprobarea prealabila a administratorului activitatii pietelor.

## **Sectionea VIII – Garantii solicitate**

**Art. 80** - (1) Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Devada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – Spatiu comercial nr. \_\_\_\_ - Piata \_\_\_\_\_”



(2) Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei.

(3) Garanția de participare reprezintă echivalentul a 12 de chirii și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantum, formă și perioadă de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

(5) Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare spațiu comercial în parte.

**Art. 81** – Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

a) Revoca oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;

c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 69 din prezentul Regulament.

**Art. 82** - (1) Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

(2) Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

(3) În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată.

(4) După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei prevăzute la alin. (2), dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

**Art. 83** – Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună executie) în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii (conform oferta câștigătoare). Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută la art. 80 alin. (1). Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

## **Sectiunea VIII – ANUNTUL DE ATRIBUIRE**



**Art. 84** - Organizatorul are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

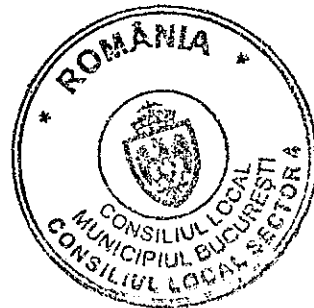
**Art. 85** - Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind Organizatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

#### **CAPITOLUL IV - DISPOZITII FINALE**

**Art. 102** – Administratorul activitatii pietelor are obligatia de a urmari derularea contractelor semnate pe tot parcursul lor, de a monitoriza incasarea chiriilor, precum si oricaror alte costuri nascute din executarea contractelor si de a lua masurile ce se impun atunci cand clauzele contractuale nu sunt respectate, inclusiv de a soma locatarii atunci cand neregulile nu sunt remediate.

**Art. 103** – Contractele de inchiriere se vor semna de persoana imputernicita in acest sens prin hotarare de consiliu local.



## PROCESUL-VERBAL

privind rezultatele evaluării documentelor din plicul exterior al ofertelor depuse pentru închirierea spațiului comercial nr. \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_, Zona \_\_\_\_, PARTER/ETAJ.

Intocmită în data de \_\_\_\_, de Comisia de evaluare numită prin Dispoziția nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a ....., compusă din :

1. - Presedinte
2. - Membru
3. - Membru
4. - Membru
5. - Membru

1. - Secretarul comisiei de evaluare

a procedat astăzi \_\_\_\_, ora \_\_\_\_ la evaluarea documentelor depuse de Ofertanți în plicurile exterioare pentru închirierea spațiului comercial nr. \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_, Zona \_\_\_\_, PARTER/ETAJ.

În urma publicării anunțului pentru desfășurarea licitației, până la data limită de depunere a ofertelor, stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației, și anume \_\_\_\_, ora \_\_\_\_, pentru spațiul comercial nr. \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, au depus oferte următorii ofertanți :

1. SC \_\_\_\_, pentru spațiul comercial \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_;
2. SC \_\_\_\_, pentru spațiul comercial \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_;
3. SC \_\_\_\_, pentru spațiul comercial \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_;
4. ....

După deschiderea plicurilor exterioare și verificarea îndeplinirii condițiilor din documentația de atribuire și a documentelor depuse, comisia de evaluare constată următoarele :

I. Participanții admiși, care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate și cerințele documentației de atribuire, inclusiv care prezintă garanția de participare în formă, cuantumul și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire, sunt următorii:

1. SC \_\_\_\_, pentru spațiul comercial \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_;
2. SC \_\_\_\_, pentru spațiul comercial \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_;



3. ....

II. Participantii declarati respinsi sunt urmatorii:

1. SC \_\_\_\_\_

Motivul respingerii ofertei: \_\_\_\_\_

2. SC \_\_\_\_\_

Motivul respingerii ofertei: \_\_\_\_\_

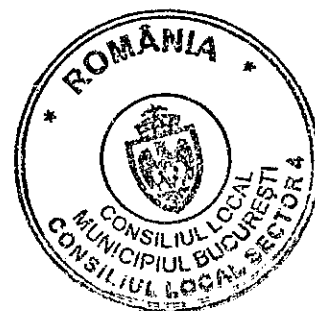
Prezentul Proces-verbal a fost intocmit astazi, \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, cu prilejul evaluarii continutului plicurilor exterioare depuse pentru inchirierea spatiului comercial nr. \_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_, PARTER/ETAJ, aflat in administrarea Consiliului Local Sector 4.

1. - Presedinte
2. - Membru
3. - Membru
4. - Membru
5. - Membru

1. – Secretarul comisiei de evaluare

Participantii (dupa caz):

1. Participant
2. Participant;
3. Participant
4. Participant



**PROCES - VERBAL**  
**AL**

**LICITATIEI PUBLICE pentru**

**« Inchirierea spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_,  
Zona \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ. »**

Incheiat astazi \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul \_\_\_\_\_,

Comisia de evaluare numita prin Dispozitia nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, compusa din :

1. - Presedinte
2. - Membru
3. - Membru
4. - Membru
5. - Membru

1. – Secretarul comisiei de evaluare

a procedat astazi \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la evaluarea ofertelor depuse in plicurile interioare pentru inchirierea spatiului comercial nr. \_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_, PARTER/ETAJ.

In urma analizei ofertelor depuse, au fost declarate admise urmatoarele oferte :

1. S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L.
2. S.C. \_\_\_\_\_ S.A.
3. ....

Urmatoarele oferte au fost declarate respinse :

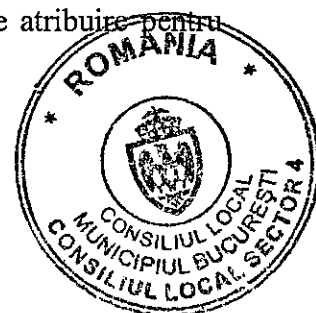
1. SC \_\_\_\_\_

Motivul respingerii ofertei: \_\_\_\_\_

2. SC \_\_\_\_\_

Motivul respingerii ofertei: \_\_\_\_\_

Astfel, comisia de evaluare a procedat la analiza indeplinirii criteriilor de atribuire pentru ofertele declarate admise, respectiv :



a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de evaluare al spatiului inchiriat, raportat la suprafata acestuia – pondere 40%;

b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flow-ului – pondere 40%;

c) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

Participantul declarat castigator, **care a obtinut cel mai mare procentaj**, cu care se va incheia contractul de inchiriere a spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp din locatia Piata \_\_\_\_\_ este :

– \_\_\_\_\_, reprezentata de dl. \_\_\_\_\_ - in calitate de **administrator**, cu o chirie lunara de \_\_\_\_\_ euro/luna.

Pe locurile urmatoare s-au clasat urmatorii ofertanti :

**Locul 2 : SC \_\_\_\_\_ SRL.**

**Procentaj:** \_\_\_\_\_

**Modalitatea de calcul a procentajului:** \_\_\_\_\_

Presedintele comisiei de evaluare declara inchisa licitatia.

Drept pentru care am incheiat astazi, \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ prezentul proces - verbal in exemplar unic.

#### **MEMBRII COMISIEI DE EVALUARE :**

1. - Presedinte
2. - Membru
3. - Membru
4. - Membru
5. - Membru
6. – Secretarul comisiei de evaluare



## RAPORTUL PROCEDURII

Comisiei de evaluare privind **"Inchirierea spatiilor comerciale situate in -----"** aflate in administrarea .....

Comisia de evaluare numita prin Dispozitia nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ a ....., compusa din :

1. - Presedinte
2. - Membru
3. - Membru
4. - Membru
5. - Membru

1. – Secretarul comisiei de evaluare

Licitatia publica are ca obiect **inchirierea spatiilor comerciale situate in -----** aflate in administrarea .....

### **Cap. I Principalele date legate de pregatirea licitatiei**

Forma aleasa, de acordare a spatiilor prin inchiriere: **licitatie publica**

Documentatia de atribuire prevede ca termen limita de depunere a ofertelor, insotite de documentele doveditoare si de dovezile de constituire a garantiilor de participare data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, pentru desfasurarea licitatiilor publice, la sediul organizatorului, \_\_\_\_\_.

### **Cap. II Modul de organizare si derulare a licitatiei**

Licitatia a fost organizata si s-a desfasurat in conformitate cu prevederile:

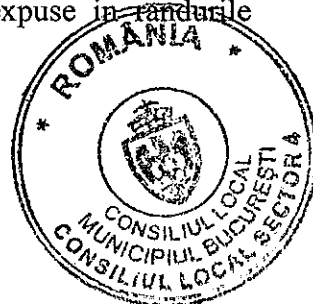
- HCL S4 nr \_\_\_\_/\_\_\_\_ de modificare al HCL S4 nr \_\_\_\_/\_\_\_\_ privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata Agroalimentara „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de inchiriere, precum si a Fisei de date

In urma publicarii anuntului pentru desfasurarea licitatiei, pentru inchirierea spatiilor comerciale situate in Complexul Agroalimentar \_\_\_\_\_, nr..... supuse licitatiei din data de \_\_\_\_\_, au fost achizitionate un numar de \_\_\_\_\_ caiete de sarcini.

Pana la data limita de depunere a ofertelor si garantiilor de participare si anume \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, s-au depus la sediul organizatorului un numar de \_\_\_\_\_ oferte.

Urmatoarele oferte au fost excluse, avand in vedere considerentele expuse in randurile urmatoare:

1. SC \_\_\_\_\_





Motivul respingerii ofertei: \_\_\_\_\_

2. SC \_\_\_\_\_

Motivul respingerii ofertei: \_\_\_\_\_

Urmatoarele oferte au fost declarate valabile:

- 1) SC \_\_\_\_\_
- 2) SC \_\_\_\_\_
- 3) SC \_\_\_\_\_

In urma deschiderii plicurilor exterioare si analizarii continutului acestora prin prisma criteriilor de valabilitate, a fost intocmit un Proces verbal ce a fost semnat de toti membrii comisiei si de reprezentantii ofertantilor.

Astfel, numarul final de oferte valabile este de \_\_\_\_ oferte. Cu ocazia evaluarii ofertelor propriu-zise s-a intocmit un proces-verbal, ce a fost semnat de membrii Comisiei de evaluare.

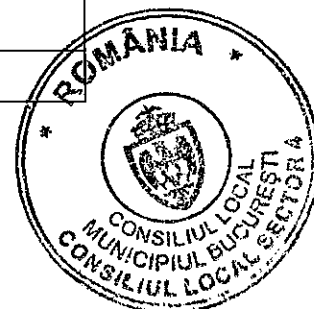
**Astfel, participantii castigatori care vor fi contactati in vederea incheierii contractelor de inchiriere sunt :**

- pentru spatiul comercial \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, SC \_\_\_\_\_ SRL- cu o chirie de \_\_\_\_ Euro/luna conform - procesului verbal nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;
- pentru spatiul comercial \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, SC \_\_\_\_\_ SRL- cu o chirie de \_\_\_\_ Euro/luna conform - procesului verbal nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;
- pentru spatiul comercial \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, SC \_\_\_\_\_ SRL- cu o chirie de \_\_\_\_ Euro/luna conform - procesului verbal nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;
- pentru spatiul comercial \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, SC \_\_\_\_\_ SRL- cu o chirie de \_\_\_\_ Euro/luna conform - procesului verbal nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

Reluarea licitatiei publice pentru spatiile din tabelul de mai jos se va face in aceleasi conditii, la o data stabilita si comunicata ulterior.

**Piata** \_\_\_\_\_

| Nr. spatiu | Suprafata | Zona | Destinatia spatiului  |
|------------|-----------|------|-----------------------|
|            | (Mp)      |      |                       |
| -          | -         | -    | Conform caiet sarcini |
| -          | -         | -    | Conform caiet sarcini |



|   |   |   |                       |
|---|---|---|-----------------------|
| - | - | - | Conform caiet sarcini |
| - | - | - | Conform caiet sarcini |

Contractele de inchiriere se vor incheia cu persoanele declarate castigatoare, in termen de cel mult 20 zile calendaristice de la data comunicarii rezultatelor procedurii, in scris, catre participantii.

#### COMISIA DE EVALUARE:

1. - Presedinte
2. - Membru
3. - Membru
4. - Membru
5. - Membru

1. - Secretarul comisiei de evaluare



**PROCES - VERBAL**  
**AL**

**VIZIONARII**

spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_,  
**PARTER / ETAJ.**

Intocmit in data de \_\_\_\_\_, ora, intre:

1) \_\_\_\_\_, pentru Locator, pe de o parte,

si

2) \_\_\_\_\_

In baza cererii de vizionare a spatiului comercial/ consultarii documentatiilor si informatiilor tehnice referitoare la Spatiul comercial nr \_\_\_\_\_ din incinta \_\_\_\_\_ inregistrate sub nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.

Cu prilejul sedintei de vizionare, reprezentantul Locatorului, dupa caz, a permis accesul \_\_\_\_\_ in incinta Spatiului comercial, descriindu-i cu acest prilej toate detaliile si termenele de executie ale lucrarilor de modernizare ale Pietei \_\_\_\_\_ sau a pus la dispozitia \_\_\_\_\_, care a venit insotit de un consilier profesionist, toate planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul comercial, pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie.

In urma vizitei, \_\_\_\_\_ declara ca a luat cunostinta de situatia spatiului comercial si de documentatia tehnica si ca a primit toate informatiile solicitate cu privire la Spatiul comercial \_\_\_\_\_.

Data:

[Semnaturile partilor]

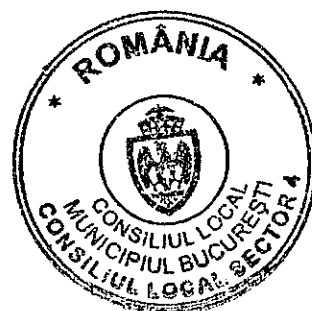
PRESEDINTE DE SEDINTA  
COSMIN - CONSTANTIN BARBALAN

Me



## CAIET DE SARCINI

|               |   |                                                                 |
|---------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| Capitolul I   | - | Informatii generale                                             |
| Capitolul II  | - | Conditii de participare la licitatie                            |
| Capitolul III | - | Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare |
| Capitolul IV  | - | Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere            |
| Capitolul V   | - | Desfasurarea licitatiei                                         |
| Capitolul VI  | - | Incidente                                                       |



## CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

APROBAT

.....

### CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica cu privire la

Spatiul nr. \_\_\_\_\_

in suprafata de \_\_\_\_\_ mp,

avand destinatia de \_\_\_\_\_

situat in piata \_\_\_\_\_

**Pret/mp:** \_\_\_\_\_

**Pret pornire licitatie:** \_\_\_\_\_

aflat in proprietatea Municipiului Bucuresti si in administrarea Consiliului Local Sector 4

### Capitolul I

#### Informatii generale

##### 1.1 Organizatorul licitatiei :

Denumire : Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, in calitatea sa de titular al dreptului de administrare a Complexului \_\_\_\_\_ prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.

Cod fiscal : 4316422

Adresa : Bucuresti, sector 4, B-dul. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etajul 1

Cont : \_\_\_\_\_, Trezoreria Sector 4

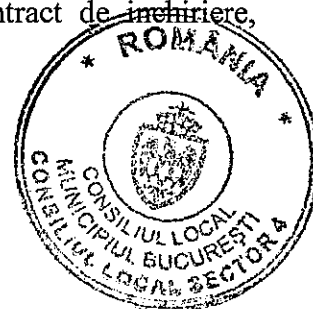
Cont : \_\_\_\_\_ cont garantii de participare pentru licitatii Trezoreria Sector 4

##### 1.2 Baza legala

- HCL S4 nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ privind modificarea HCL S4 nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ referitor la Regulamentul privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice pentru inchirierea spatiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata Agroalimentara „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de inchiriere, precum si a Fisei de date

##### 1.3 Tipul procedurii Licitatie publica

##### 1.4 Obiectul procedurii



*A) In cazul in care obiectul procedurii reprezinta un bun viitor, Art. 1.4 va avea urmatorul continut:*

Spatiul supus licitatiei publice, va fi situat in \_\_\_\_\_, si va avea numarul \_\_\_\_\_, suprafata de \_\_\_\_\_ mp si destinatia \_\_\_\_\_.

Spatiul comercial care va forma obiectul Licitatiei publice reprezinta un bun viitor si va fi configurat conform Anexei [•] la prezentul Caiet de sarcini, in urma finalizarii lucrarilor de construire si amenajare a Complexului Agroalimentar \_\_\_\_\_.

Locatarul va beneficia de un termen de executie lucrari de 30 de zile, care va incepe sa curga de la data predarii spatiului. Termenul va putea fi prelungit doar pentru motive obiective rezultand din imposibilitatea furnizorilor de a livra in termen echipamentele si materialele necesare realizarii lucrarilor.

Data de deschidere pentru comert a spatiului comercial va fi in \_\_\_\_\_, dar nu mai tarziu de \_\_\_\_\_ de zile calendaristice de la data incheierii Procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor Complexul Agroalimentar \_\_\_\_\_.

Suprafata marcata cu denumirea [•] pe planul Complexului Agroalimentar \_\_\_\_\_, atasat ca Anexa [•] a Caietului de sarcini, reprezinta spatiul comercial din cadrul Pietei care formeaza obiectul licitatiei publice.

*B) In cazul in care obiectul procedurii reprezinta un bun viitor, Art. 1.4 va avea urmatorul continut:*

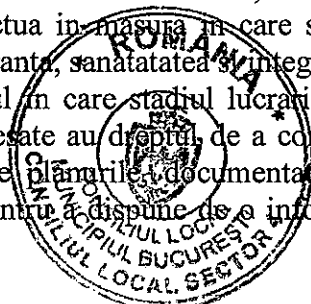
Spatiul supus licitatiei publice este situat in \_\_\_\_\_, avand numarul \_\_\_\_\_, suprafata de \_\_\_\_\_ mp si destinatia \_\_\_\_\_, fiind amplasat pe planul Complexului Agroalimentar \_\_\_\_\_, atasat ca Anexa [•] a Caietului de sarcini.

1.5 Spatiul ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat conform destinatiei si profilului declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a contractului de inchiriere, sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul inchiriat si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la eliberarii avizului si autorizatiei de Securitate la incendiu (art.9 din Legea. nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu modificarile si completarile ulterioare). Totodata, Locatarul are obligatia de a incheia direct toate contractele de furnizare de utilitati publice necesare functionarii spatiului inchiriat si de a achita utilitatile aferente spatiilor comune.

1.6 Spatiul comercial se incadreaza, in mod limitativ, in urmatoarele coduri CAEN: \_\_\_\_\_;

1.7 *In cazul in care obiectul procedurii reprezinta un bun viitor, Art. 1.7 va avea urmatorul continut:*

Avand in vedere faptul ca Spatiul comercial constituie un bun viitor, vizitarea amplasamentului sau a spatiilor comerciale se va efectua in masura in care stadiul lucrarilor de modernizare o va permite, astfel incat siguranta, sanatatea si integritatea fizica a vizitatorilor sa nu fie puse in pericol. In cazul in care stadiul lucrarilor nu permite vizitarea spatiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, impreuna cu orice consilieri profesionisti necesari, de planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul comercial, pentru a dispune de o informare



clara si completa asupra situatiei spatiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentatiilor tehnice se face in baza inregistrarii unei cereri scrise la sediul \_\_\_\_\_ cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei, cu respectarea termenului de solicitare de clarificari conform art. 5.3.. In urma vizitarii amplasamentului sau a consultarii documentatiei tehnice, se va intocmi un Proces verbal.

*In cazul in care obiectul procedurii reprezinta un bun actual, Art. 1.7 va avea urmatorul continut:*

Persoana interesata are dreptul de a vizita spatiul comercial pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie, in urma inregistrarii unei solicitari scrise la sediul \_\_\_\_\_ sau prin e-mail la \_\_\_\_\_, cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei, cu respectarea termenului de solicitare de clarificari conform art. 5.3..

- 1.8 Persoana juridica, poate sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii, insa poate participa la licitatie doar pentru spatiile pentru care a depus oferta si a achizitionat caietele de sarcini aferente.
- 1.9 Oferta si garantia de participare se depun distinct pentru fiecare spatiu in parte.
- 1.10 Contravaloarea caietului de sarcini/spatiu este de 200 de lei.

1.11 Perioada inchirierii

- 1.12 Perioada de inchiriere a spatiului este de 5 ani, calculata de la data semnarii contractului de inchiriere. Dupa expirarea perioadei mentionate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul Locatarului, in baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile inainte de expirarea duratei initiale a contractului. Prelungirea contractului nu va depasi termenul de 5 ani.

In conditiile anterior mentionate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act aditional la contractul de inchiriere, daca Locatarul indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;
- b) accepta faptul ca pretul chiriei va fi majorat in conditiile actualizarii pretului de inchiriere la pretul pietii din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuata de un evaluator autorizat) ;
- c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat ori fata de DPGAC S4 la data semnarii actului aditional de prelungire;
- d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii in spatiul inchiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea comerciala;
- e) prezinta un certificat constatator emis de Registrul comertului sau de o autoritate/institutie publica similara, in functie de forma de constituire, din care sa reiasa ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolventa sau faliment;
- f) nu a fost si nu este nici in momentul incheierii actului aditional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, Consiliul Local Sector 4 sau DPGAC S4.

Aceste conditii se probeaza prin fisa de client de la DPGAC S4 si prin insusirile eliberate de autoritatile sau institutiile abilitate in materie.



- 1.13 In ceea ce priveste predarea spatiilor comerciale ce reprezinta un bun viitor, Locatorul transmite o notificare Locatarului in scopul incheierii Procesului verbal de predare primire a Spatiului inchiriat.

## Capitolul II

### Conditii de participare la licitatie

2.1 Au dreptul sa participe la licitatie persoane juridice, romane sau straine, constituite in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte, care indeplinesc, in mod cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) au platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) au depus oferta si cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in cuprinsul art. 3.4 si art. 3.7, in termenele prevazute in Anuntul privind desfasurarea licitatiei;
- c) au indeplinit, la zi, toate obligatiile de plata exigibile a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi) catre Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale Sector 4;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acestuia.
- e) Nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:
  - i) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
  - ii) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
  - iii) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18<sup>1</sup> - 18<sup>5</sup> din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
  - iv) acte de terorism, prevăzute de art. 32 - 35 și art. 37 - 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
  - v) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
  - vi) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209 - 217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;





vii) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

2.2. Nu are dreptul sa participe la licitație persoana fizica sau juridica care a fost desemnata castigatoare la o licitație publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitație.

2.3. In vederea participarii la licitație se va depune o garantie de participare in valoare echivalenta cu contravaloarea a 12 chirii lunare, si va fi platita in lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, in termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anularii procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus mentionate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – Spatiu comercial nr. \_\_\_\_ - Piata \_\_\_\_\_”.

Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a garantiei pentru participare: 4 luni de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor (cel puțin egala cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revoca oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuza încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garantia de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garantie (denumită garanție de buna executie) in quantum egal cu contravaloarea a doua chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Modalitatea de constituire a garantiei este cea prevăzută la art. 2.4 si va contine mentiunea „Garantie de buna executie – Spatiu comercial nr. \_\_\_\_\_”. Restituirea acestei garantii se face conform clauzelor contractuale.

### Capitolul III

#### Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare



3.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la locul precizat in anuntul de licitatie, **in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior (inserat in interiorul plicului exterior)**, care se inregistreaza de Organizator, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertantii vor mentiona **numele sau denumirea ofertantului**, precum si **domiciliul sau sediul social** al acestuia, dupa caz, **obiectul licitatiei** pentru care este depusa oferta: **denumirea complexului agroalimentar si nr. spatiului comercial**.

3.4. **Plicul exterior** va trebui sa contina, in mod obligatoriu, urmatoarele documente, depuse in ordinea mai jos mentionata, insotite de un OPIS al acestora:

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul completata conform Anexei C, in original;
- b) o Declaratie de participare la licitatie publica, completata conform Anexei A, fara ingrosari, stersaturi sau modificari si semnata de ofertant, in original;
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini, in copie;
- d) dovada achitarii garantiei de participare in cuantumul mentionat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) urmatoarele acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:

1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrare la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai putin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor. Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane juridice straine se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante in conditiile legii incidente in tara de rezidenta, la momentul prezentarii.

2) Adeverinta emisa de Directia Piete si Gestionare Activitati Comerciale Sector 4 care sa ateste faptul ca nu inregistreaza debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi) si ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, in original;

3) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoana juridica) si a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control in cadrul acestuia, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, in original;

4) Actul constitutiv al persoanei juridice si Actele aditionale la actul constitutiv, daca este cazul, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;



7) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data în formă autentică, în original;

8) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

9) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei imputernicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului (în cazul în care persoana imputernicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4., lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantumul gresit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

3.6. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

- 1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- 2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta: denumirea complexului agroalimentar și nr. spațiului comercial;
- 3) prețul ofertat/lună, plecând de la prețul de pornire al licitației;
- 4) Documente doveditoare privind cash-flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 10 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului închiriat, exprimată în euro, fără TVA. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:
  - a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;
  - b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente;
- 5) dovada privind existența ISO 14001 sau echivalent;
- 6) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spațiu comercial în parte.

3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Organizator.

3.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.

3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.



3.12. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitatiei sau dupa expirarea datei si orei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

3.13. Continutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

## **Capitolul IV**

### **Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere**

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai putin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanti la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cuantumul a 10 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, exprimata in euro, fără TVA. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioada de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. c) operatorii economici participanti la procedura care detin un astfel de sistem de protectie a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie sa fie valabil la momentul prezentarii lui.

4.4 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este urmatorul:

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculeaza proportional, astfel:  $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.b)

Punctajul D(n) se acorda astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (1), lit.c)

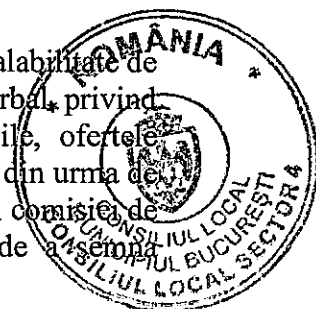
Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte; Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.



## Capitolul V

### Desfasurarea licitatiei

- 5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro).
- 5.2 Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 5.3 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre Organizator. Solicitarea clarificarilor va fi transmisa cel mai tarziu cu 10 zile lucratoare inainte de data organizarii licitatiei, iar Organizatorul va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari, insa cel tarziu cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.
- 5.4 Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificari ofertantilor pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre ofertanti. Solicitarea de clarificari este propusa si se transmite de catre comisia de evaluare ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la data sedintei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
- 5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- 5.6 Persoanele care au depus oferte au dreptul sa participe la sedintele de licitatie.
- 5.7 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la continutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate si in forma solicitata, precum si indeplinirea conditiilor impuse pentru participarea la licitatie.
- 5.8 Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii si va organiza o noua licitatie.
- 5.9 In urma analizei continutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.



- 5.10 In urma intocmirii procesului verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare si la analiza ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire mentionate la Capitolul IV.
- 5.11 Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la art. 4.1. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.
- 5.12 In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat”, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire ”capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al cash-flowului”.
- 5.13 Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal al licitatiei publice, care trebuie semnat de toti membrii comisiei.
- 5.14 Organizatorul va incheia contractul de inchiriere cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.
- 5.15 Organizatorul va informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.
- 5.16 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 5.17 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, comisia de evaluare are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 5.18 In cazul prevazut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.
- 5.19 Organizatorul va anula procedura de licitatie in cazurile prevazute la art. 6.5 si art. 6.6. Organizator are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura daca nu exista persoane interesate de achizitionarea Caietului de sarcini, urmand a avea loc o a doua procedura, in cadrul careia pretul de pornire va fi redus cu 25% fata de cel initial.
- 5.20 In sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:
- a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurente;
  - b) Organizatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).

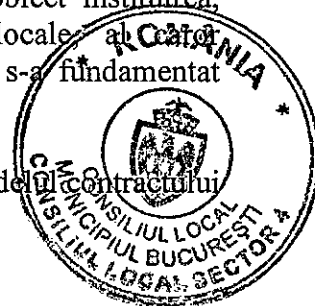


- 5.21 In cazul in care procedura de licitatie se anuleaza, Organizatorul va comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

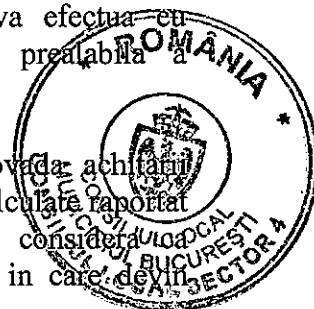
## Capitolul VI

### Incheierea contractului de inchiriere

- 6.1 Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul castigator numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 5.15.
- 6.2 Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere.
- 6.3 Modelul contractului de inchiriere este prevazut in cuprinsul Anexei 3 la HCL nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica, ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini si ale dispozitiilor hotararii de consiliu local care aproba continutul documentatiei de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate in cazurile prevazute la art. 6.5 si art. 6.6.
- 6.4. Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii si va fi inregistrat la organele fiscale.
- 6.5 Neincheierea contractului de inchiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data implinirii termenului prevazut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, constand in retinerea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.
- 6.6 Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand in retinerea garantiei de participare de catre Organizator.
- 6.7 In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Organizatorul reia procedura.
- 6.8 In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitatie.
- 6.9 In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.
- 6.10 Incetarea inchirierii are loc in conditiile contractuale prevazute in modelul contractului de inchiriere.



- 6.11 Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.
- 6.12 În cazul în care în cartea funciara a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.
- 6.13 Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuielile Locatarului, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de Organizator și intra de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatarului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor putea aduce modificări configurației spațiului doar cu aprobarea prealabilă a administratorului activității pietelor. Prin excepție, pentru spațiile comerciale construite, amenajate sau îmbunătățite de Organizator, în cazul cărora intervin situații de impas financiar care împiedică finalizarea investiției, se pot încheia contracte de închiriere în care să se dea posibilitatea avansării de către Locatar a sumelor necesare pentru ca Organizatorul să finalizeze investițiile, urmând ca Locatarul să recupereze sumele avansate prin deduceri lunare, fixe, din chirii pe întreaga durată de valabilitate a contractului de închiriere, începând cu luna următoare luării în folosință a spațiului finalizat.
- 6.14 Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege, în termen de \_\_\_\_\_ de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii deplină a acestuia, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.
- 6.15 Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării partilor comune ale Pieței.
- 6.16 Pe durata contractului de închiriere este permisă subînchirierea spațiului, în condițiile legii, cu acordul prealabil al administratorului activității pietelor, manifestat în scris. În cazul în care se acceptă subînchirierea, Locatarul și cel desemnat ca și sub-Locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din Contractul de închiriere, pe durata contractului de subînchiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreeat se va efectua cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și necesită aprobarea prealabilă a administratorului activității pietelor.
- 6.17 La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună executie echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care devine





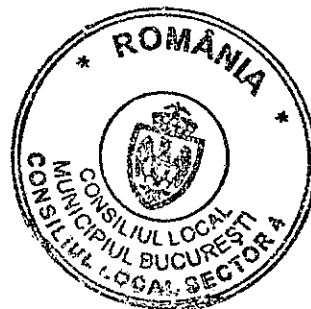
incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

- 6.18 Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se păstrează de către Organizatorul licitației până la constituirea garanției de bună execuție. Garanția de participare se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
- 6.19 Garanția de bună execuție va putea fi eliberată la încetarea contractului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că Locatarul nu prezintă debite, că acesta și-a îndeplinit în mod corespunzător obligațiile asumate prin contract și după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului.
- 6.20 Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, în trei exemplare, unul pentru fiecare parte și unul care va fi înregistrat la organele fiscale și constituie titlu executoriu pentru evacuarea chiriasului, în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale și pentru plata chiriei, utilitatilor, penalităților și cheltuielilor justificate la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

## **Capitolul VII**

### **Incidente**

- 7.1 Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului câștigător la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum și refuzul ofertantului câștigător de a semna Contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de forță majoră sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusă și a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale unității administrativ-teritoriale pe o durată de 3 ani de la data ședinței de licitație.
- 7.2 Ofertanții pentru care există indicii sau dovezi că au stabilit înțelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației în scopul obținerii unor preturi mai avantajoase, pierd garanția de participare și vor fi excluși de la licitație.
- 7.3 În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.



Calre \_\_\_\_\_  
Sediu \_\_\_\_\_

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru  
« Incheierea spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in  
Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ. »

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, cu domiciliul in \_\_\_\_\_, posesor al  
B.I. / C.I. / Pasaport seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, de  
catre \_\_\_\_\_, avand C.N.P. \_\_\_\_\_, in calitate de reprezentant al  
/ \_\_\_\_\_, cu sediul in \_\_\_\_\_, inregistrata la \_\_\_\_\_ sub  
nr. \_\_\_\_\_, avand cod de identificare fiscala \_\_\_\_\_ si cont  
IBAN \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_,  
fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_.

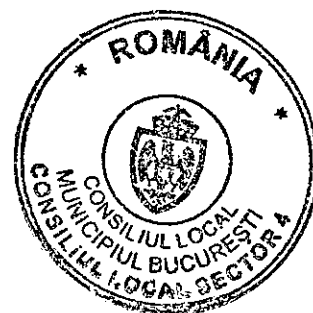
Prin prezenta, va solicit inscrierea pentru participarea la licitatie publica pentru  
incheierea spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata  
Zona \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ. Valoarea de incepere a licitatiei este de  
lei.

Daca mi-am insusit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale  
Hotararii HCL Sector 4 nr. \_\_\_\_\_/2019 care aproba procedura de desfasurare a  
licitatiilor publice deschise cu strigare pentru spatiul comercial mai sus indicat.

Prin prezenta, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiul comercial ce formeaza  
obiectul licitatiei publice deschise cu strigare reprezinta un bun viitor si ca mi-am  
exersat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la  
spatiul comercial, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

Data :

Semnatura



## 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 Codul Penal, ca \_\_\_\_\_ nu se afla in insolventa, 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 unei alte persoane juridice care a inregistrat debite la bugetul local al Sectorului 4 sau fata de DPGAC S4 ori litigii in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, Consiliul Local Sector 4 sau DPGAC S4. De asemenea, mentionez ca in ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie.

Totodata, declar ca nu am rude de gradul I angajate in cadrul DPGAC S4 si ca nu voi participa la licitatie cu o alta persoana juridica in care sa am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar in cazul in care, in perioada scursa de la data depunerii documentatiei de licitatie, pana la licitatie, voi dobandi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participante si ea la aceeasi licitatie, in mod expres voi face toate demersurile sa retrag de la licitatie una dintre persoanele juridice, astfel incat sa ramana o singura persoana juridica participante, in care am calitatea de asociat sau asociat unic.

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiul comercial ce formeaza obiectul licitatiei publice deschise cu strigare reprezinta un bun viitor si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la Spatiul comercial, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care (*denumirea persoanei juridice care depune oferta*) va fi desemnata castigator al spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ, **declar ca sunt de acord ca:**

- orice lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului comercial se vor face cu fonduri financiare proprii si renunt la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei si/sau a materialelor consumate. Ele se vor face conform Proiectului tehnic pus la dispozitie de Organizator, precum si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale;



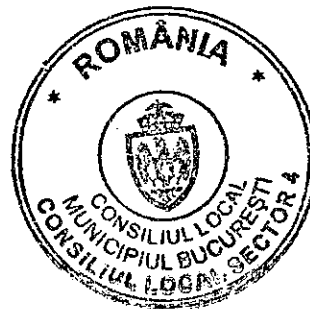
- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul inchiriat, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;
- sa solicit acordul scris al administratorului activitatii pietelor pentru schimbarea obiectului de activitate desfasurat in spatiu, precum si pentru subinchirierea spatiului comercial inchiriat;
- sa nu aduc modificari la structura interioara si/sau exterioara a spatiului comercial sau a cladirii, decat cu aprobarea prealabila, in scris, a Locatorului (conform art. 6.13);
- in situatia in care Consiliul Local Sector 4 decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparatii cu privire la imobilului in care se gaseste spatiul comercial si in masura in care executia lucrarilor anterior mentionate necesita incetarea activitatii societatii ofertante, voi evacua spatiul comercial ce face obiectul Contractului de inchiriere, pe perioada executarii lucrarilor si voi fi scutit de la plata contravalorii dreptului de folosinta a spatiului pentru perioada respectiva;
- la incetarea Contractului de inchiriere, sa predau spatiul comercial in stare de functionare, pe baza de proces verbal de predare-primire, cu toate investitiile efectuate in spatiu in vederea amenajarii, modernizarii sau imbunatatirii acestuia si sa achit toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;
- renunt, in mod expres, sa solicit Locatorului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate in vederea punerii in functiune a spatiului comercial folosit in baza Contractului de inchiriere, cu exceptia celor indicate in art. 6.13. teza finala;
- renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatorului, in cazul in care Contractul de inchiriere va fi desfiintat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva;
- inteleg si accept faptul ca, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar in spatiul inchiriat raman in proprietatea Locatorului, intrand in domeniul public.
- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatarului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate in Spatiul inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului comercial si materiale utilizate.
- neutilizarea spatiului comercial in anumite perioade ale anului din orice motiv, cu exceptia situatiei in care Consiliul Local Sector 4 decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparatii cu privire la imobilului in care se gaseste spatiul comercial, nu exclude plata contravalorii dreptului de folosinta pentru aceste perioade ori a utilitatilor aferente spatiului comercial ori ale spatiilor comune ;



Prezenta este valabila pentru licitatia spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ din

Data:

Semnatura



## CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

## INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal:

3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare \_\_\_\_\_  
(numarul, data si locul de  
inmatriculare/inregistrare)6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_  
(in conformitate cu prevederile din  
statutul propriu)7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_  
(adrese  
complete, telefon/fax,  
certificate de  
inmatriculare/inregistrare).

8. Principala piata a afacerilor:

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

|                   |                         |                 |
|-------------------|-------------------------|-----------------|
|                   | Cifra de afaceri anuala | Cifra de        |
|                   | afaceri anuala          |                 |
| Anul              |                         | la 31 decembrie |
| la 31 decembrie   |                         |                 |
|                   | (mii                    | lei)            |
| (echivalent euro) |                         |                 |

1. \_\_\_\_\_

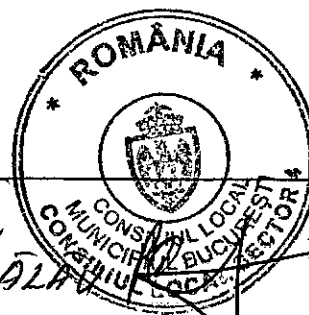
2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Media anuala: \_\_\_\_\_

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)



PRESEDINTE DE SEDINTA  
OSMIR - CONSTANTIN BĂRBĂNTU

**Contract de Inchiriere de spatii comerciale situate in Piata[•]/Complexul  
Agroalimentar [•]  
Nr. [•]/[•]**

**Incheiat astazi, [•], intre:**

**Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti**, in calitate sa de titular al dreptului de administrare a Complexului Alimentar Piata Sudului/al Pietei Agroalimentare Progresul, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul in Bucuresti, Bdul. Metalurgiei nr: 12-18, etaj 1, Grand Arena, Sector 4, cod fiscal 4316422, cont nr. RO51TREZ7042142265XXXXX deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.30, **reprezentat conventional prin [•], persoana imputernicita cu semnarea prezentului Contract de inchiriere, conform HCL Sector 4 nr. \_\_/\_\_, denumita in continuare „Locatorul”,**

si

**[•], cu sediul social in [•], inregistrata la Registrul Comertului cu nr. [•], CUI [•], cont bancar [•] deschis la [•], reprezentata de Dl./Dna. [•], in calitate de [•], numit in continuare „Locatarul”,**

Denumite in continuare, in mod individual „Partea” si in mod colectiv „Partile”,

Partile au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare “Contractul”), cu respectarea urmatoarelor clauze:

**1) Obiectul Contractului. Spatiul Inchiriat**

- 1.1. Locatarul incheie cu Locatorul prezentul contract in scopul inchirierii unui spatiu comercial, in care Locatarul sa desfasoare o activitate cu caracter comercial, situat in incinta Pietei[•]/Complexului Agroalimentar [•], denumita in continuare „Piata”.
- 1.2. Spatiul inchiriat reprezinta un bun viitor si va fi configurat conform Anexei nr. 1 – „Proiectul tehnic al Pietei” la prezentul Contract, in urma finalizarii lucrarilor de construire si amenajare a Pietei.
- 1.3. Data de deschidere pentru comert a spatiului inchiriat va fi denumita in continuare „Data de deschidere” si va fi in [•]. In cazul in care Data de deschidere va fi stabilita pentru o data ulterioara celei anterior mentionate, acest aspect va fi notificat in mod corespunzator Locatarului.
- 1.4. Suprafata marcata cu denumirea [•] pe Proiectul tehnic al Pietei, reprezinta spatiul comercial din cadrul Pietei care este dat spre inchiriere Locatarului, respectiv:



Unitatea constituita din spatiul comercial [•], denumita in continuare „Spatiul inchiriat” cu o suprafata de aproximativ [•] m<sup>2</sup>.

1.5. O marja de variatie acceptabila de (+)/ (-) 1% va fi permisa in calculul ariei spatiului inchiriat. Daca suprafata consemnata in Procesul verbal de predare primire:

- i. va depasi marja de variatie acceptabila, toate obligatiile de plata vor fi calculate raportat la suprafata reala a Spatiului inchiriat, conform masuratorilor facute de inginerul topograf al Locatorului. In acest caz, Partile vor incheia un act additional la Contract in care se vor stipula suprafata reala si pretul calculat prin raportare la aceasta;
- ii. nu va depasi marja de variatie acceptabila, toate obligatiile de plata vor fi raportate la suprafata Spatiului inchiriat consemnata in cuprinsul prezentului Contract.

## **2) Perioada de Inchiriere**

- 2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a Spatiului inchiriat de **5 (cinci) ani**, calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract -[•], (denumita in continuare „Perioada”).
- 2.2. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatarul doreste sa reinnoiasca prezentul Contract, trebuie sa notifice intentia in scris Locatorului, nu mai tarziu de **30 de zile** inainte de expirarea Perioadei.
- 2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin incheierea unui act additional la prezentul Contract, a carei durata nu va depasi un termen de **5 (cinci) ani**, sub conditia ca Locatarul sa indeplineasca cumulativ conditiile stipulate in cuprinsul art. [•] din Caietul de sarcini, la momentul incheierii actului additional.
- 2.4. In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

## **3) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat**

- 3.2. Locatarul declara ca, anterior incheierii acestui Contract de Inchiriere, a luat la cunostinta, impreuna cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul inchiriat, le-a inteles si in consecinta a dispus de toate informatiile si documentele referitoare la Spatiul inchiriat inainte de a semna Contractul de Inchiriere si de faptul ca acesta constituie un bun viitor.
- 3.3. In vederea predarii Spatiului inchiriat catre Locatar pentru demararea lucrarilor de amenajare si/sau compartimentare, dupa caz, si pentru obtinerea tuturor autorizatiilor de functionare necesare, Locatorul va notifica Locatarul in scopul incheierii Procesului verbal de predare primire a Spatiului inchiriat.
- 3.4. Locatorul va preda Locatarului Spatiul inchiriat in conditiile de amenajare existente la data incheierii Procesului-verbal de predare-primire .





- 3.5. In cazul in care Locatarul nu se prezinta pentru incheierea Procesului-verbal de predare-primire, Locatarul ii va acorda Locatarului un nou termen, respectiv 5 zile calendaristice de la Data de predare initiala. Daca Locatarul nu se prezinta nici la noul termen, predarea Spatiului inchiriat este considerata ca acceptata de catre Locatar, libera de orice vicii.
- 3.6. La Data predarii Spatiului inchiriat Locatarului, ambele Parti vor semna un Proces verbal de predare - primire (numit in continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi mentionate viciile constatate in Spatiul inchiriat. Daca niciun viciu nu este mentionat in Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat Spatiul inchiriat in conditii optime pentru derularea lucrarilor de amenajare si/sau compartimentare, dupa caz. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul Contract.
- 3.7. Locatarul va avea in posesie Spatiul inchiriat, liber si netulburat, cu conditia de a desfasura activitatea comerciala mentionata pe perioada Contractului, de a plati sumele datorate conform prezentului Contract si de a-si indeplini toate celelalte obligatii legale si contractuale.
- 3.8. Locatarul va intreprinde pe cheltuiala si riscul sau lucrarile de amenajare si utilizare a Spatiului, in termen de 30 de zile de la Data predarii, dar fara a depasi data finalizarii lucrarilor Pietei, [•].
- 3.9. Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinerii Spatiului se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului si fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si/sau a materialelor consumate la incetarea prezentului Contract.
- 3.10. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele necesare activitatii comerciale pe care o va desfasura in cadrul Spatiului inchiriat, inclusiv taxele, licentele, autorizatiile, avizele etc. care privesc suprafata inchiriată. In caz contrar, Contractul se reziliaza de drept, iar Locatarul pierde garantia de buna-executie.
- 3.11. Spatiul inchiriat are ca destinatie exclusiva desfasurarea activitatii de comert cu [•], avand codul CAEN [•].
- 3.12. Orice schimbare a activitatii agreeate si a tipului de produse comercializate in cadrul Spatiului inchiriat va fi facuta numai cu notificarea si acordul prealabil scris al acordul prealabil al administratorului activitatii pietelor, manifestat in scris.
- 3.13. In cazul nerespectarii art. 3.11 si art. 3.12, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.
- 3.14. Locatarul este obligat sa nu negligeze Spatiul inchiriat, partial sau in totalitate, pe durata Contractului.
- 3.15. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatarul si cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare:



- a) un drept de a folosi Partile si Suprafetele comune asa cum au fost proiectate de catre Locator pentru a fi folosite de Locatarii Pietei, iar Locatarul nu va obstructiona Partile si Suprafetele comune si nici nu va impiedica in vreun fel accesul in si din Piata ; si
- b) un drept de trecere al tuturor utilitatilor de la si catre Spatiul inchiriat, prin oricare din traseele de utilitati din vecinatatea Spatiului inchiriat care deservesc Spatiul inchiriat si care acum sau in viitor trec prin, pe dedesubt sau peste oricare parte a Pietei, furnizand utilitati Spatiului inchiriat.

„PARTI COMUNE” reprezinta toate partile comune ale Pietei folosite pentru acces catre si dinspre spatiile inchiriate, precum si alte spatii comune interne (holuri, pasaje, toalete publice, intrari, coridoare de evacuare, camere de serviciu si tehnice), localizate in interiorul Pietei.

„SUPRAFETE COMUNE” reprezinta spatiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, logo-uri, totem, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati, iluminare publica, trotuare etc.

- 3.16. Locatarul este obligat sa respecte legile si regulile impuse odata cu inchirierea Spatiului inchiriat si este obligat sa aiba toate licentele si autorizatiile la zi necesare functionarii si desfasurarii activitatii comerciale in Spatiul inchiriat conform celor prevazute in prezentul Contract si pe toata durata acestuia.
- 3.17. Locatorul are dreptul de a folosi in orice moment, in mod liber si nestingherit, toate Traseele de utilitati dinspre si catre toate Partile comune ale Pietei, precum si catre alte cladiri si terenuri ce deservesc Pietei, ce trec prin interiorul Spatiului inchiriat, dar care nu deservesc in mod exclusiv Spatiului inchiriat.

„TRASEE DE UTILITATI”: reprezinta toate canalizarile, tevile, cablurile, conductele precum si orice alt canal conductor.

- 3.18. Locatarul se obliga sa deschida Spatiul inchiriat conform orarului de functionare al Pietei, asa cum este clar definit si stipulat in Regulamentul intern de functionare a Pietei. Exceptie fac situatiile care impun ca spatiul inchiriat sa fie inchis, cu conditia notificarii prealabile in scris a Locatorului.
- 3.19. Locatarul va lua la cunostinta si va aplica orice modificare a orarului de functionare a Pietei, modificare decisa periodic de catre Locator. Orice modificare a orarului de functionare va fi anuntata de catre Locator cu 15 zile in avans.
- 3.20. Locatarul are obligatia sa respecte Regulamentul intern de functionare a Pietei ce face parte integranta din prezentul Contract de Inchiriere.

„REGULAMENTUL INTERN DE FUNCTIONARE”: reprezinta regulile scrise privind desfasurarea activitatii in cadrul Pietei, pregatit de catre Administratorul Pietei, in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, cu modificarile si completarile ulterioare, cu scopul de a implementa toate regulile aplicabile pietei/complexului agroalimentar.



#### **4) Chirie**

- 4.1. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi in suma de [•] Euro/mp + TVA pe luna, platibila in lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua in care se emite factura.
- 4.2. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii Spatiului comercial.
- 4.3. Facturile fiscale vor fi emise pana la data de 15 ale fiecarei luni si vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii urmatoare. Plata Chiriei se va face intr-un termen de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fara a depasi data de 1 a lunii, in Lei, la cursul oficial de schimb B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.
- 4.4. Chiria se va plati integral in contul de Trezorerie indicat in cuprinsul facturilor fiscale.
- 4.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute prezentul contract indrituieste pe locator sa incaseze penalitati de intarziere in cuantum de 0,5% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere. De asemenea, in caz de neplata a chiriei pe o durata de cel mult 30 zile, calculata de la data scadentei ultimei chirii, contractul se reziliaza de plin drept, fara interventia instantelor de judecata si fara a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul Contract, precum, dar fara a se limita la: dreptul de a retine garantia de buna executie in contul creantei, dreptul de a solicita penalitati de intarziere si/sau despagubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investitiile, materialele si lucrarile de amenajare si investitiile realizate de Locatar in spatiul inchiriat etc.
- 4.6. In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul Contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.
- 4.7. La prelungirea Contractului, Chiria urmeaza sa se actualizeze la pretul pietii din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuata de un evaluator autorizat).

#### **5) Costurile aferente utilitatilor si serviciilor**

- 5.1. Pe langa Chiria prevazuta mai sus, incepand cu Data predarii Spatiului inchiriat, Locatarul este obligat sa plateasca pentru Spatiul inchiriat o suma ce reprezinta Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, reprezentand cota pro-rata pentru cheltuielile aferente Partilor si Suprafetelor comune si intreaga proprietate imobiliara a Pietei, cum sunt:

- a) costul utilitatilor consumate pentru Partile si suprafetele comune;



- b) taxele publice, inclusiv taxa de salubritate aferente procentului pro rata alocat Pieteii, daca este cazul;
- c) servicii de securitate si paza, portar, inclusiv echipamente si sistemele de securitate ale Pieteii dupa cum Locatorul considera potrivit;
- d) echipamentele de prevenire si stingere a incendiilor exclusiv cele aferente spatiilor inchiriate, precum si orice costuri legate de serviciile private de urgenta ale Pieteii, daca este cazul;
- e) servicii de curatenie contractate pentru Piata [•]/ Complexul Agroalimentar [•], inclusiv serviciul de deszapezire, curatenia aleilor si drumurilor de acces, furnizarea de containere pentru deseuri si operarea unui serviciu de depozitare si colectare a deseurilor menajere, in masura in care aceste servicii nu sunt asigurate de operatorul de salubritate;
- f) cheltuielile cu servicii privind operarea, intretinerea, repararea si verificarea echipamentelor mecanice si electrice, incluzand dar fara a se limita la: lucrari de finisare, iluminare, instalatii de prevenire si stingerea incendiilor, sprinklere si extinctoare, echipamentele de aer conditionat si incalzire, echipamentele de ventilatie, transformatoarelor, lifturi (daca este cazul), scari rulante si instalatiile aferente acestora etc.;
- g) schimbarile de constructie si functionale realizate la cererea autoritatilor pentru impamantarea instalatiilor si a dotarilor care deservesc intraga piata/ intregul complex agroalimentar;
- h) intretinerea zonelor de acces, spatiilor verzi, instalatiilor exterioare, cat si iluminarea exterioara;
- i) difuzoare si instalatii de sonorizare (daca este cazul), biroul de informatii, daca este necesar, semne de orientare, indicatoare si alta signalistica in partile si suprafetele comune;
- j) reparatia, decorarea, intretinerea, curatenia si (daca este cazul) operarea, mobilarea, mochetarea si echiparea si (daca si cand este cazul), modificarea, refacerea, reinnoirea sau reconstruirea fiecarei zone din partile si suprafetele comune;
- k) reparatia tevilor si fittingurilor, altele decat cele folosite in Spatiul inchiriat de catre Locatar;
- l) toate costurile necesare respectarii prevederilor legale cu privire la activitatea desfasurata in Piata;
- m) costurile cu cabinele personalului de paza si spatiul administrativ necesar Pieteii la o chirie rezonabila, determinata de catre Locator, precum si angajarea oricarui personal necesar pentru, ori in legatura cu, servicii de contabilitate, de administrare sau orice alte atributii in legatura cu Piata sau orice parte a



acesteia si care se refera la managementul general, administrare, de asigurare a securitatii, intretinere si curatenie a Pietei sau a oricarei parti a acesteia.

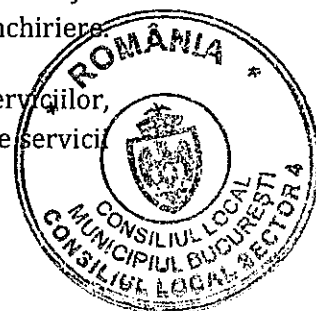
- 5.2. Locatarul este obligat sa plateasca Locatarului Costurile aferente utilitatilor si serviciilor incepand cu Data predarii Spatiului comercial conform facturilor emise de Locator, indiferent de statusul lucrarilor desfasurate in cadrul Spatiului inchiriat, cu conditia ca predarea sa se fi realizat conform termenelor agreate prin Contract.
- 5.3. Cota Locatarului din totalitatea cheltuielilor prevazute mai sus va fi determinata de catre Locator pe baza raportului dintre suprafata Spatiului inchiriat si suprafata totala a constructiei.
- 5.4. LOCATORUL va fi indreptatit sa perceapa taxe pentru orice servicii aditionale celor cuprinse in Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, daca aceste servicii sunt solicitate de catre LOCATAR, pe baza consumului lunar al LOCATARULUI, la preturile agreate de catre Parti in scris anterior furnizarii serviciilor.

## **6) Utilitati**

- 6.1. Pentru Spatiul inchiriat, Locatarul va incheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrica si gaze, apa calda si rece, internet si telefonie alesi de catre acesta (daca este cazul) sau cu cei existenti in cadrul Spatiului inchiriat, in functie de optiunea Locatarului.
- 6.2. Locatarul va face platile in baza facturilor emise de furnizorii directi cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzatoare a contoarelor respective instalate in Spatiul inchiriat.
- 6.3. Locatarul este de acord sa isi dea consimtamantul in scris in vederea incheierii de catre Locator a contractelor pentru furnizarea utilitatilor/serviciilor in Spatiul inchiriat direct cu furnizorii de utilitati respectivi, oricand pe durata valabilitatii Contractului de inchiriere si ca Locatarul sa isi aleaga furnizorii tuturor utilitatilor necesare.

## **7) Drepturile si obligatiile Locatarului**

- 7.1. LOCATORUL are obligatia de a preda SPATIUL INCHIRIAT LOCATARULUI la data DATA PREDARII SPATIULUI INCHIRIAT, pe baza Procesului verbal de predare-primire semnat de ambele Parti, ce se constituie ca Anexa nr. 2 a prezentului Contract.
- 7.2. Sa controleze periodic modul in care este folosit Spatiul inchiriat (potrivit destinatiei si a obiectului de activitate declarat de Locatar in conditiile art. 3.11.) si sa asigure folosinta netulburata a Spatiului inchiriat pe toata perioada de inchiriere.
- 7.3. Cu conditia ca LOCATARUL sa plateasca Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, LOCATORUL va utiliza toate mijloacele rezonabile in vederea furnizarii de servicii in conditii normale si anume:



- i. sa mentina, sa repare, sa pastreze, sa protejeze si sa decoreze PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE ale Pietei;
- ii. sa mentina PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE curate, la un standard rezonabil, iluminate corespunzator, unde este necesar, in timpul orarului de functionare;
- iii. sa asigure echiparea toaletelor publice cu echipamente sanitare adecvate si sa le mentina in buna stare.

7.4. LOCATORUL nu va fi facut responsabil fata de LOCATAR in ceea ce priveste:

(a) Orice avarie sau intrerupere in furnizarea serviciilor din cauza executarii unor reparatii necesare, a intretinerii sau inlocuirii oricarei instalatii sau aparate sau defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanica sau de alta natura sau distrugerea sau inghetarea sau orice alte conditii imprevizibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR, dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, si

(b) Orice actiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL sau cu Administratorul Pietei.

7.5. Urmatoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum si persoanelor autorizate de acesta:

- a) Sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restrictiona temporar accesul catre SPATIUL INCHIRIAT sau buna folosire a SPATIULUI INCHIRIAT; si
- b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai SPATIULUI INCHIRIAT (cu conditia sa nu afecteze accesul in SPATIUL INCHIRIAT) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

## **8) Drepturile si obligatiile Locatarului**

- 8.1. LOCATARUL va comunica in scris, in termen de 15 zile calendaristice, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.
- 8.2. Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra Spatiului inchiriat prin actele si faptele savarsite.
- 8.3. LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 8.4. Locatarul nu va aduce modificari structurii interioare si exterioare a cladirii fara a obtine acordul prealabil si scris al Locatarului si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare.



- 8.5. LOCATARUL va informa imediat pe LOCATOR despre pagubele si deficientele aparute in cadrul SPATIULUI INCHIRIAT, a SUPRAFETELOR si PARTILOR COMUNE.
- 8.6. LOCATARUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse printre altele, incintei Pietei, usilor, pardoselilor (daca este cazul), spatiilor comune, cailor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrarii marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.
- 8.7. LOCATARUL este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de LOCATAR si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.
- 8.8. Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua Spatiul inchiriat pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.

## 9) Garantie

- 9.6. La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garantiei de buna executie, sub forma de depozit bancar, in contul de Trezorerie indicat de Locator in cuprinsul Caietului de sarcini.
- 9.7. Garantia de buna executie este in cuantum de **[•]** Lei si reprezinta echivalentul chiriei pe **4 (patru) luni**, platibila in lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata. Locatarul se obliga sa mentina garantia la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.
- 9.8. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilitatilor si/sau penalitatilor de intarziere vor fi recuperate din garantia de buna executie pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar in cazul in care garantia de buna executie nu acopera cuantumul datoriilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta existenta, in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.
- 9.9. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.
- 9.10. Garantia de buna executie va putea fi eliberata Locatarului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite fata de Locator, in masura in care nu a fost executata in conformitate cu prevederile art. 9.9 din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiului la incetarea Contractului.
- 9.11. Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatorului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

## 10) Subinchirierea drepturilor de inchiriere



- 10.1. LOCATARUL poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest Contract de Inchiriere doar cu acordul prealabil al Locatarului, manifestat in scris, printr-o persoana imputernicita din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4, si in conditiile prevazute de lege. Cesiunea prezentului Contract nu este permisa in nicio modalitate.
- 10.2. In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a SPATIULUI INCHIRIAT, LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-inchiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI, printr-o persoana imputernicita in acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.
- 10.3. LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.
- 10.4. In cazul nerespectarii prevederilor art. 10.1, Locatarul se afla de drept in intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand obligatia sa elibereze neconditionat Spatiul Inchiriat si sa-l predea Locatarului impreuna cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitand sumele datorate pana la data predarii Spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari ale Spatiului sau numai a unor elemente ale Spatiului etc.)

#### **11) Clauza de neexclusivitate**

- 11.1. LOCATARUL este de acord sa nu ceara LOCATORULUI pe perioada prezentului Contract de Inchiriere, orice clauza de exclusivitate sau obligatie de a interzice competitia, astfel incat LOCATORUL va fi liber sa decida asupra inchirierii spatiilor ramase libere in Piata catre orice terte parti.

#### **12) Costuri de publicitate**

- 11.2. Locatarul este obligat sa plateasca pentru Spatiul inchiriat o contributie pentru activitatea de marketing in suma de [•] Lei/mp/luna + TVA, incepand cu data de deschidere.
- 11.3. Sumele platite de catre Locatar, reprezentand contributia pentru marketing vor fi folosite pentru activitatea de marketing necesara promovarii Pietei.

#### **13) Accesul in spatiul inchiriat**

- 13.1. In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze reparatii care necesita permiterea accesului Locatarului in incinta Spatiului inchiriat sau eliberarea SPATIULUI INCHIRIAT de catre LOCATAR pe durata reparatiilor (care trebuie sa fie cat mai scurta) sau care impiedica functionarea SPATIULUI INCHIRIAT, LOCATARUL ia la cunostinta si accepta acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urma nu este obligat sa asigure LOCATARULUI spatii alternative in cadrul Pietei pe durata acestor





lucrari. Cu toate acestea, in cazul in care aceste lucrari depasesc ca durata 48 de ore, LOCATARUL este indreptatit sa ceara reducerea Chiriei proportional cu perioada in care a fost impiedicat sa-si desfasoare activitatea.

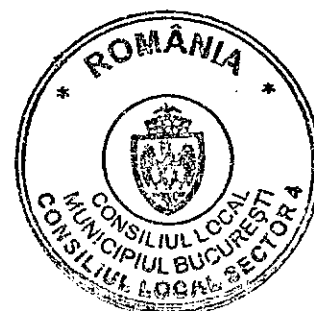
- 13.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretentii ori obiectiuni si nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrarile desfasurate in afara SPATIULUI INCHIRIAT, iar LOCATORULUI i se va permite de catre LOCATAR accesul in absoluta discretie in interiorul SPATIULUI INCHIRIAT ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrarilor sus mentionate.
- 13.3. In cazul in care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul in interiorul SPATIULUI INCHIRIAT, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

#### **14) Predarea Spatiului Inchiriat**

- 14.1. La incetarea Contractului de Inchiriere, conform art. 15 al prezentului Contract sau a expirarii PERIOADEI pentru care a fost incheiat, LOCATARUL este obligat sa predea SPATIUL INCHIRIAT in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.
- 14.2. Odata cu predarea SPATIULUI INCHIRIAT se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea SPATIULUI INCHIRIAT si fiecare obiect care trebuie mutat, inlocuit sau reinnoit, precum si cele ce vor ramane in cadrul SPATIULUI INCHIRIAT, conform intelegerii intre Parti, daca aceasta va exista.
- 14.3. Ca regula generala, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar intra de drept in domeniul public local. In cazul in care Contractul inceteaza din culpa Locatarului, inainte de implinirea termenului contractual, acesta renunta la dreptul de a pretinde la despagubiri pentru investitiile si lucrarile efectuate in spatiul inchiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestatii. Lucrarile de amenajare interioara vor fi efectuate de catre LOCATAR, iar perioada afectata acestor lucrari va fi inclusa in PERIOADA Contractului de Inchiriere.
- 14.4. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului si, in orice caz, pana cand SPATIUL INCHIRIAT este efectiv eliberat.
- 14.5. Toate cheile SPATIULUI INCHIRIAT vor fi predate LOCATORULUI la terminarea Contractului de Inchiriere.

(\*) "Capitolul 15 – Lucrari de edificare" va fi aplicabil doar in ipoteza in care investitia nu va fi finalizata de LOCATOR

#### **15) Lucrari de edificare**



- 15.1. In situatia in care finalizarea lucrarilor de edificare este impiedicata din cauza unui impas financiar, LOCATARUL va avansa toate sumelor necesare pentru ca LOCATORUL sa finalizeze investitiile.
- 15.2. Sumele avansate in conditiile indicate la art. 15.1 de mai sus urmeaza sa se recupereze prin deductii lunare, fixe, din chirii pe intreaga durata de valabilitate a contractului de inchiriere, incepand cu luna urmatoare luarii in folosinta a spatiului comercial finalizat.

## **16) Incetarea Contractului**

- 16.1. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.
- 16.2. Fara a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile si obligatiile Partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii PERIOADEI Contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita in conformitate cu prevederile art. 2.2 si art. 2.3 din Contract.
- 16.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desfiintat de plin drept in cazul in care Locatarul a incalcat vreuna dintre obligatiile materiale prevazute in Contract, dupa cum urmeaza:
- a) Locatarul nu isi indeplineste oricare din obligatiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, Costurile aferente utilitatilor si serviciilor etc., si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in 5 zile de la notificarea in scris data de catre LOCATOR LOCATARULUI;
  - b) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;
  - c) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI SPATIUL INCHIRIAT sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;
  - d) LOCATARUL sub-inchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
  - e) LOCATARUL cesioneaza sau transfera dreptul de folosinta sau prezentul Contract de inchiriere;
  - f) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii SPATIULUI INCHIRIAT si/sau PARTILOR SI SUPRAFETELOR COMUNE;
  - g) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenirea incendiilor legale in caz de incendiu;



- h) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;
- i) LOCATARUL incalca obligatiile materiale specificate in Regulamentul intern de functionare a Pietei, iar daca aceste incalcari continua pe o perioada de 5 zile dupa notificarea scrisa facuta de catre LOCATOR LOCATARULUI;
- j) LOCATARUL nu respecta orarul de functionare al Pietei;
- k) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;
- l) LOCATARUL nu finalizeaza lucrarile de amenajare in termenul indicat in art. 3.8. de mai sus.

Denumite in continuare „Evenimente de incetare”. In cazul aparitiei vreunui eveniment de incetare, LOCATARUL renunta la dreptul sau de a cere orice tip de despagubiri.

- 16.4. Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a aplica penalitati, in cazul aparitiei unui EVENIMENT DE INCETARE, dupa dovada primirii notificarii scrise de reziliere transmise de catre LOCATOR, acest Contract de Inchiriere va inceta de plin drept, fara indeplinirea altor formalitati legale ori fara a urma vreo procedura judecatoreasca.
- 16.5. In cazul incetarii din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze SPATIUL INCHIRIAT si sa-l predea LOCATORULUI, in stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.
- 16.6. LOCATARUL poate rezilia Contractul de Inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise LOCATORULUI in cazul in care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform Contractului si daca aceasta incalcare continua 5 zile dupa notificarea scrisa transmisa LOCATORULUI.
- 16.7. In cazul in care dupa expirarea PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, LOCATARUL continua sa foloseasca SPATIUL INCHIRIAT, acest fapt va fi considerat ca ilegal si in niciun caz nu se va considera drept extindere a PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau drept reinnoire a acestuia sau acceptarea ocuparii SPATIULUI INCHIRIAT. LOCATARUL declara in mod expres ca renunta la notificarea de 30 de zile prevazuta de art. 1038 din Codul de Procedura Civila si recunoaste caracterul de titlu executoriu al prezentului Contract, precum si dreptul LOCATORULUI de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta la Capitolul II Titlul XI din Codul de Procedura Civila, la expirarea termenului de 5 zile. Suplimentar, LOCATARUL va plati LOCATORULUI o penalitate ce reprezinta dublul Chiriei datorate de LOCATAR conform ultimului an al PERIOADEI precum si orice



alte sume pe care acesta le-ar fi datorat conform Contractului, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a SPATIULUI INCHIRIAT. Orice alte penalitati pot fi cerute oricand de catre LOCATOR conform prezentului Contract, in cazul in care acestea nu au fost onorate.

- 16.8. In caz de reziliere a contractului datorita EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATARUL este obligat sa plateasca drept penalitate contractuala urmatoarele:

a) toate sumele pe care le datoreaza conform Contractului (CHIRIE, Costurile aferente utilitatilor si serviciilor si alte plati) pana la eliberarea efectiva a Spatiului inchiriat;

b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea SPATIULUI INCHIRIAT pentru inchiriere viitorilor chiriasi; si

c) Orice alte costuri directe solicitate de LOCATOR ca rezultat al incetarii acestui Contract.

- 16.9. Contractul de Inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre LOCATOR (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu 90 de zile inainte de data la care se doreste incetarea contractului. In acest caz LOCATORUL nu va fi tinut sa plateasca nicio despagubire LOCATARULUI. Denuntarea nu produce efecte cu privire la obligatiile executate sau aflate in curs de executare, iar sumele scadente pana la data incetarii efective a Contractului vor fi achitate in mod corespunzator.

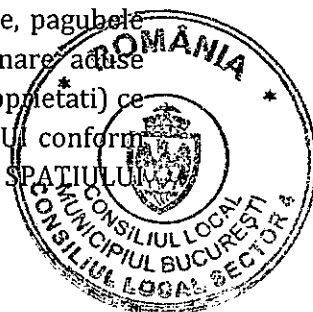
- 16.10. Contractul inceteaza la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata.

- 16.11. In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anularea prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract sa inceteze prin simpla notificare a Locatorului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata de Locatar.

- 16.12. In cazul in care Contractul de inchiriere a fost notat in Cartea Funciara, radierea acestei notari, in cazul rezilierii Contractului, se efectueaza in baza actului emis de autoritatea contractanta, prin care se comunica intervenirea rezilierii.

## **17) Nerespectarea Contractului si penalitati**

- 17.1. LOCATARUL este considerat responsabil si va plati daune LOCATORULUI pentru toate actiunile, plangerile, solicitarile, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligatiile (inclusiv orice obligatie si/sau reclamatie de vatamare aduse vreunei persoane sau deteriorarea oricarui teren sau oricarei alte proprietati) ce rezulta direct din orice incalcare a oricaror obligatii ale LOCATARULUI conform prezentului Contract sau privind starea si conditia sau utilizarea SPATIULUI

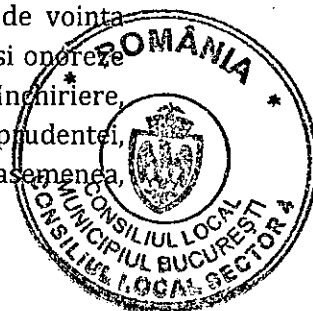


INCHIRIAT sau orice actiune sau omisiune a LOCATARULUI sau a oricarei persoane autorizate a acestuia.

- 17.2. In cazul in care orice sume datorate de LOCATAR conform prezentului Contract au devenit scadente si nu au ramas neachitate integral sau partial pentru o perioada care depaseste 5 zile lucratoare de la DATA SCADENTA, LOCATARUL este obligat sa plateasca la cererea LOCATORULUI o penalitate de 0,5% din sumele datorate pentru fiecare zi de intarziere, pana cand suma datorata este platita in totalitate. Quantumul penalitatilor poate depasi cuantumul sumelor datorate.
- 17.3. Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a-si exercita dreptul de reziliere a Contractului de Inchiriere si de a aplica alte remedii prevazute de acesta in cazul rezilierii ca urmare a EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATORUL are dreptul sa retina cu titlu de penalitate contractuala GARANTIA si orice alte sume platite LOCATORULUI de catre LOCATAR conform Contractului.
- 17.4. Partile au agreeat prin prezentul Contract, ca LOCATORUL nu se face responsabil fata de LOCATAR pentru:
- a) Daunele cauzate de incendiu, inundatie, furt, alta infractiune sau orice deteriorare produse asupra dotarilor, mobilei sau stocului de marfa a LOCATARULUI neacoperite de asigurarea sa proprie;
  - b) Atitudinea daunatoare a celorlalti Locatari, vizitatori, furnizori sau utilizatori ai Pietei;
  - c) Intreruperea serviciilor de furnizare a utilitatilor publice si a serviciilor comune, inclusiv climatizarea si sistemul de prevenire si stingere a incendiilor, cu exceptia cazurilor in care acestea sunt intrerupte pentru mai mult de 48 de ore si sunt cauzate din neglijenta LOCATORULUI;
  - d) Eroare sau intrerupere in sistemul de securitate datorita schimbarii prestatorului sau omisiunea serviciului de securitate angajat pentru Piata, cu exceptia cazurilor in care eroarea, intreruperea si omisiunea dureaza mai mult de 48 ore si sunt cauzate din neglijenta LOCATORULUI;
  - e) Atitudinea neglijenta sau de rea-credinta a unei terte persoane, care afecteaza SPATIUL INCHIRIAT, PIATA sau parcare a acesteia.
- 17.5. In niciun caz LOCATORUL nu este responsabil pentru pierderile de profit ale LOCATARULUI sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

## **18) Forta majora**

- 18.1. Forta Majora reprezinta orice circumstanta care este independenta de vointa Partilor si care le impiedica pe acestea sau numai pe una din Parti sa-si onoreze obligatiile din Contractul de Inchiriere sau ce rezulta din Contractul de Inchiriere, considerandu-se ca o asemenea circumstanta nu poate fi evitata in ciuda prudentei, previziunii si efortului Partii afectate de o asemenea circumstanta. De asemenea,



este agreat in mod expres ca Forta Majora va include orice circumstanta care este independenta de controlul LOCATORULUI si care il pune pe acesta in imposibilitatea de a furniza serviciile datorita schimbarilor legislative sau actelor administrative de stat in vigoare ori datorita oricaror altor intarzieri nejustificate fata de termenele legale prevazute pentru eliberarea pentru LOCATOR a autorizatiilor de catre autoritatile competente.

- 18.2. Partile vor fi exonerate de raspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligatiilor ce rezulta din prezentul Contract de Inchiriere datorata Fortei Majore, cu exceptia cazului in care Partea impiedicata de un astfel de eveniment incalcase obligatiile sale contractuale si fara aceasta incalcare (daca acea Parte si-ar fi indeplinit obligatiile la timp) respectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

### **19) Nerenuntare**

- 19.1. Nicio neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale LOCATORULUI ce rezulta din acest Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

### **20) Independenta clauzelor**

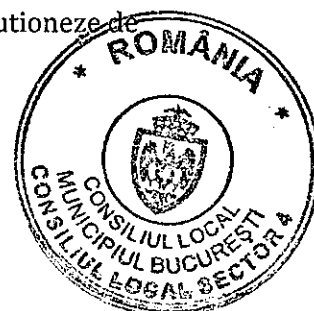
- 20.1. In cazul in care oricare dintre clauzele acestui Contract de Inchiriere devine invalida, neaplicabila sau ilegala, partial sau in totalitate, restul clauzelor vor ramane valabile, neschimbate si Partile se vor intalni cat mai curand posibil si vor agreea cu buna credinta clauza legala cea mai apropiata scopului Contractului de Inchiriere si care are un efect economic egal.

### **21) Legea aplicabila. Limba**

- 21.1. Prezentul Contract de Inchiriere este guvernat de si conceput in concordanta cu legile din Romania.
- 21.2. Acest Contract de Inchiriere a fost redactat in limba romana..

### **22) Litigii**

- 22.1. In caz de litigii aparute in legatura cu incheierea, executarea, suspendarea sau incetarea prezentului contract, Partile vor rezolva conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi solutionat exclusiv de catre instantele de judecata competente de pe raza Municipiului Bucuresti.
- 22.2. Orice neintelegere se va rezolva pe cale amiabila. Daca, dupa 10 zile de la inceperea tratativelor de solutionare, partile nu reusesc sa rezolve in mod amiabil o divergenta contractuala, fiecare poate solicita ca neintelegerea sa se solutioneze de catre instantele judecatoresti de la sediul Locatorului.



### **23) Alte Clauze**

- 23.1. Partile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu in conditiile legii.
- 23.2. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte aditionale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele parti, in caz contrar acestea neproducand efecte juridice.
- 23.3. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi inregistreze un punct de lucru in spatiul inchiriat. La incetarea in orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spatiului inchiriat.
- 23.4. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in Contract.
- 23.5. Orice modificare in statutul juridic, a actului de infiintare, a sediului, etc., va trebui anuntata in termenul limita de 15 zile calendaristice, locatorului.

### **24) Comunicari**

- 24.1. Orice comunicare dintre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris la Partilor, prin posta sau catre:
- Locatar: Persoana de contact: [•], telefon [•], adresa e-mail [•];
- Locator: Persoana de contact: [•], telefon [•], adresa e-mail [•];
- 24.2. Urmarirea si derularea prezentului Contract se va face prin intermediul [•], in calitate de [•] al Locatorului.
- 24.3. Comunicarile intre parti se pot face si prin fax sau e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

### **25) Acceptarea**

- 25.1. Subsemnatul, [•], in calitate de [•] al [•], Locatar al spatiului ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul inchiriat, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce s-a constatat.

### **26) Documentele contractului**

- 26.1. Prezentul Contract se completeaza cu documentele mai jos mentionate, care fac parte integranta din acesta, respectiv:
- 1) Anexa nr. 1 - „Proiectul tehnic al Pietei”;
- 2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 - Garantia de buna executie;



4) Anexa nr. 4 – Caietul de sarcini;

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, [•], în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte semnatară și un exemplar care va fi înregistrat la organele fiscale.

**Locator,**

**Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului  
București, în calitate sa de titular al dreptului  
de administrare a Complexului Alimentar  
Piata Sudului/ a Pieteii Agroalimentare  
Progresul prin Aparatul de specialitate al  
Primarului Sectorului 4**  
Prin: [•]

**Locatar,**

[•]  
Prin: [•]

**PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**

a spațiului comercial nr. \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_, Zona \_\_\_\_,  
PARTER / ETAJ

Încheiat astăzi, \_\_\_\_\_, în conformitate cu prevederile Contractului de închiriere înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ între:

1) \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, în calitate de Locator, care predă

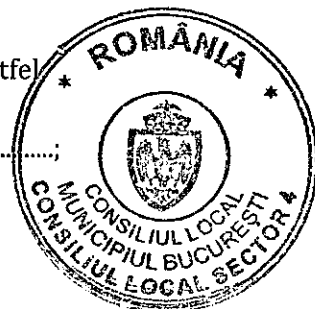
și

2) \_\_\_\_\_, reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de Locatar, care primește în folosință spațiului comercial nr. \_\_\_\_ în suprafața de \_\_\_\_ mp, situat în Piața \_\_\_\_, Zona \_\_\_\_, PARTER / ETAJ.

Inventarul încăperilor ce compun spațiul închiriat este menționat pe schița ce constituie Anexa nr. \_\_\_\_ la contractul de închiriere.

Starea în care se predă și se primește spațiul cu altă destinație, se prezintă astfel:

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, etc.):.....;





b) uSile, ferestrele, (vopsitoriile, incuietorile, drucherele, broaStele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.):.....;

c) instalatia electrica (prizele, intrerupatoare, locurile de lampa, tablourile electrice, etc.):.....

d) instalatia de incalzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, etc.)  
.....

e) instalatia sanitara (vase, scaune si capac WC, chiuvete, robinete, etc.):.....

f) altele bunuri neprevazute mai sus :.....

Prezentul Proces-verbal a fost incheiat astazi, \_\_\_\_\_, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

**Am predat,  
LOCATOR**

\_\_\_\_\_  
**Reprezentat prin**

**Am primit,  
LOCATAR**

\_\_\_\_\_  
**Reprezentat prin**



Varianta Contract de inchiriere bun actual  
**Contract de Inchiriere de spatii comerciale situate in Piata [•]/Complexul  
Agroalimentar [•]  
Nr. [•]/[•]**

**Incheiat astazi, [•], intre:**

**Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti**, in calitatea sa de titular al dreptului de administrare a Complexului Alimentar Piata Sudului/al Pietei Agroalimentare Progresul, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul in Bucuresti, Bdul. Metalurgiei nr. 12-18, etaj 1, Grand Arena, Sector 4, cod fiscal 4316422, cont nr. RO51TREZ7042142265XXXXX deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.30, **reprezentat conventional prin [•], persoana imputernicita cu semnarea prezentului Contract de inchiriere, conform HCL Sector 4 nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_** denumita in continuare „*Locatorul*”,

si

[•], cu sediul social in [•], inregistrata la Registrul Comertului cu nr. [•], CUI [•], cont bancar [•] deschis la [•], reprezentata de Dl./Dna. [•], in calitate de [•], numit in continuare „*Locatarul*”,

Denumite in continuare, in mod individual „*Partea*” si in mod colectiv „*Partile*”,

Partile au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare „*Contractul*”), cu respectarea urmatoarelor clauze:

**1) Obiectul Contractului. Spatiul Inchiriat**

- 1.1. Locatarul incheie cu Locatorul prezentul contract in scopul inchirierii unui spatiu comercial, in care Locatarul sa desfasoare o activitate cu caracter comercial, situat in incinta Pietei [•]/ Complexului Agroalimentar [•], denumita in continuare „*Piata*”.
- 1.2. Spatiul inchiriat va fi configurat conform Anexei nr. 1 – „Proiectul tehnic al Pietei” la prezentul Contract.
- 1.3. Data de deschidere pentru comert a spatiului inchiriat va fi denumita in continuare „*Data de deschidere*” si va fi in [•], moment pana la care Locatarul va efectua, pe cheltuiala si riscul sau, toate lucrarile de amenajare a Spatiului si va obtine toate autorizatiile de functionare impuse de lege.
- 1.4. Suprafata marcata cu denumirea [•] pe Proiectul tehnic al Pietei, reprezinta spatiul comercial din cadrul Pietei care este dat spre inchiriere Locatarului, respectiv

Unitatea constituita din spatiul comercial [•], denumita in continuare „*Spatiul inchiriat*” cu o suprafata de aproximativ [•] m<sup>2</sup>.



## **2) Perioada de Inchiriere**

- 2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a Spatiului inchiriat de 5 (cinci) ani, calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract [•], (denumita in continuare „Perioada”).
- 2.2. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatarul doreste sa reinnoiasca prezentul Contract, trebuie sa notifice intentia in scris Locatorului, nu mai tarziu de **30 de zile** inainte de expirarea Perioadei.
- 2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin incheierea unui act additional la prezentul Contract, a carei durata nu va depasi un termen de **5 (cinci) ani**, sub conditia ca Locatarul sa indeplineasca cumulativ conditiile stipulate in cuprinsul art. [•] din Caietul de sarcini, la momentul incheierii actului additional.
- 2.4. In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

## **3) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat**

- 3.1. Locatarul declara ca a vizitat si inspectat Spatiul inchiriat anterior incheierii acestui Contract de Inchiriere, ca a luat la cunostinta, impreuna cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul inchiriat, le-a inteles si in consecinta a dispus de toate informatiile si documentele referitoare la Spatiul inchiriat inainte de a semna Contractul de Inchiriere.
- 3.2. Locatorul va preda Locatarului Spatiul inchiriat la data semnarii prezentului Contract, [•] (numita in continuare „Data de predare”).
- 3.3. Locatorul va preda Locatarului Spatiul inchiriat in conditiile de amenajare existente la data semnarii prezentului Contract de Inchiriere.
- 3.4. In cazul in care Locatarul nu este prezent la Data de predare, Locatorul ii va acorda Locatarului un nou termen, respectiv 5 zile calendaristice de la Data de predare initiala. Daca Locatarul nu se prezinta nici la noul termen, predarea Spatiului inchiriat este considerata ca acceptata de catre Locatar, libera de orice vicii.
- 3.5. La Data predarii Spatiului inchiriat Locatarului, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare- primire (numit in continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi mentionate viciile constatate in Spatiul inchiriat. Daca niciun viciu nu este mentionat in Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat Spatiul inchiriat in conditii normale de folosire prevazute in Contract. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul Contract.



- 3.6. Locatarul va avea in posesie Spatiul inchiriat, liber si netulburat, cu conditia de a desfasura activitatea comerciala mentionata pe perioada Contractului, de a plati sumele datorate conform prezentului Contract si de a-si indeplini toate celelalte obligatii legale si contractuale.
- 3.7. Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinerii Spatiului se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului si fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si/sau a materialelor consumate la incetarea prezentului Contract.
- 3.8. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele necesare activitatii comerciale pe care o va desfasura in cadrul Spatiului inchiriat, inclusiv taxele, licentele, autorizatiile, avizele etc. care privesc suprafata inchirziata. In caz contrar, Contractul se reziliaza de drept, iar Locatarul pierde garantia de buna-executie.
- 3.9. Spatiul inchiriat are ca destinatie exclusiva desfasurarea activitatii de comert cu [•], avand codul CAEN [•].
- 3.10. Orice schimbare a activitatii agreeate si a tipului de produse comercializate in cadrul Spatiului inchiriat va fi facuta numai cu notificarea si acordul prealabil scris al administratorului activitatii pietei.
- 3.11. In cazul nerespectarii art. 3.11 si art. 3.12, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.
- 3.12. Locatarul este obligat sa nu negligeze Spatiul inchiriat, partial sau in totalitate, pe durata Contractului.
- 3.13. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatarul si cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare:
- c) un drept de a folosi Partile si Suprafetele comune asa cum au fost proiectate de catre Locatar pentru a fi folosite de Locatarii Pietei, iar Locatarul nu va obstructiona Partile si Suprafetele comune si nici nu va impiedica in vreun fel accesul in si din Piata ; si
  - d) un drept de trecere al tuturor utilitatilor de la si catre Spatiul inchiriat, prin oricare din traseele de utilitati din vecinatatea Spatiului inchiriat care deservesc Spatiul inchiriat si care acum sau in viitor trec prin, pe dedesubt sau peste oricare parte a Pietei, furnizand utilitati Spatiului inchiriat.

„PARTI COMUNE” reprezinta toate partile comune ale Pietei folosite pentru acces catre si dinspre spatiile inchiriate, precum si alte spatii comune interne (holuri, pasaje, toaleta publice, intrari, coridoare de evacuare, camere de serviciu si tehnice), localizate in interiorul Pietei.

„SUPRAFETE COMUNE” reprezinta spatiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, logo-uri, totem, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati, iluminare publica, trotuare etc.



- 3.14. Locatarul este obligat sa respecte legile si regulile impuse odata cu inchirierea Spatiului inchiriat si este obligat sa aiba toate licentele si autorizatiile la zi necesare functionarii si desfasurarii activitatii comerciale in Spatiul inchiriat conform celor prevazute in prezentul Contract si pe toata durata acestuia.
- 3.15. Locatarul are dreptul de a folosi in orice moment, in mod liber si nestingherit, toate Traseele de utilitati dinspre si catre toate Partile comune ale Pietei, precum si catre alte cladiri si terenuri ce deservesc Pietei, ce trec prin interiorul Spatiului inchiriat, dar care nu deservesc in mod exclusiv Spatiului inchiriat.

"TRASEE DE UTILITATI": reprezinta toate canalizarile, teville, cablurile, conductele precum si orice alt canal conductor.

- 3.16. Locatarul se obliga sa deschida Spatiul inchiriat conform orarului de functionare al Pietei, asa cum este clar definit si stipulat in Regulamentul intern de functionare a Pietei. Exceptie fac situatiile care impun ca spatiul inchiriat sa fie inchis, cu conditia notificarii prealabile in scris a Locatorului.
- 3.17. Locatarul va lua la cunostinta si va aplica orice modificare a orarului de functionare a Pietei, modificare decisa periodic de catre Locator. Orice modificare a orarului de functionare va fi anuntata de catre Locator cu 15 zile in avans.
- 3.18. Locatarul are obligatia sa respecte Regulamentul intern de functionare a Pietei ce face parte integranta din prezentul Contract de Inchiriere.

„REGULAMENTUL INTERN DE FUNCTIONARE”: reprezinta regulile scrise privind desfasurarea activitatii in cadrul Pietei, pregatit de catre Administratorul Pietei, in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, cu modificarile si completarile ulterioare, cu scopul de a implementa toate regulile aplicabile pietei/complexului agroalimentar.

#### **4) Chirie**

- 4.1. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi in suma de [•] Euro/mp + TVA pe luna, platibila in lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua in care se emite factura.
- 4.2. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii Spatiului comercial.
- 4.3. Facturile fiscale vor fi emise pana la data de 15 ale fiecarei luni si vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii urmatoare. Plata Chiriei se va face intr-un termen de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fara a depasi data de 1 a lunii, in Lei, la cursul oficial de schimb B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.
- 4.4. Chiria se va plati integral in contul de Trezorerie indicat in cuprinsul facturilor fiscale.



- 4.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute prezentul contract indrituieste pe locator sa incaseze penalitati de intarziere in cuantum de 0,5% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere. De asemenea, in caz de neplata a chiriei pe o durata de cel mult 30 zile, calculata de la data scadentei ultimei chirii, contractul se reziliaza de plin drept, fara interventia instantelor de judecata si fara a fi afectate drepturile Locatarului conferite prin prezentul Contract, precum, dar fara a se limita la: dreptul de a retine garantia de buna executie in contul creantei, dreptul de a solicita penalitati de intarziere si/sau despagubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investitiile, materialele si lucrarile de amenajare si investitiile realizate de Locatar in spatiul inchiriat etc.
- 4.6. In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul Contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.
- 4.7. La prelungirea Contractului, Chiria urmeaza sa se actualizeze la pretul pietii din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuata de un evaluator autorizat).

## **5) Costurile aferente utilitatilor si serviciilor**

- 5.1. Pe langa Chiria prevazuta mai sus, incepand cu Data predarii Spatiului inchiriat, Locatarul este obligat sa plateasca pentru Spatiul inchiriat o suma ce reprezinta Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, reprezentand cota pro-rata pentru cheltuielile aferente Partilor si Suprafetelor comune si intreaga proprietate imobiliara a Pietei, cum sunt:
- n) costul utilitatilor consumate pentru Partile si suprafetele comune;
  - o) taxele publice, inclusiv taxa de salubritate aferente procentului pro rata alocat Pietei, daca este cazul;
  - p) servicii de securitate si paza, portar, inclusiv echipamente si sistemele de securitate ale Pietei dupa cum Locatarul considera potrivite;
  - q) echipamentele de prevenire si stingere a incendiilor exclusiv cele aferente spatiilor inchiriate, precum si orice costuri legate de serviciile private de urgenta ale Pietei, daca este cazul;
  - r) servicii de curatenie contractate pentru Piata[•]/Complexul Agroalimentar[•], inclusiv serviciul de deszapezire, curatenia aleilor si drumurilor, de secres, furnizarea de containere pentru deseuri si operarea unui serviciu de depozitare si colectare a deseurilor menajere, in masura in care aceste servicii nu sunt asigurate de operatorul de salubritate;



- s) cheltuielile cu servicii privind operarea, intretinerea, repararea si verificarea echipamentelor mecanice si electrice, incluzand dar fara a se limita la: lucrari de finisare, iluminare, instalatii de prevenire si stingerea incendiilor, sprinklere si extinctoare, echipamentele de aer conditionat si incalzire, echipamentele de ventilatie, transformatoarelor, lifturi (daca este cazul), scari rulante si instalatiile aferente acestora etc.;
  - t) schimbarile de constructie si functionale realizate la cererea autoritatilor pentru impamantarea instalatiilor si a dotarilor care deservesc intreaga piata/ intregul complex agroalimentar;
  - u) intretinerea zonelor de acces, spatiilor verzi, instalatiilor exterioare, cat si iluminarea exterioara;
  - v) difuzoare si instalatii de sonorizare (daca este cazul), biroul de informatii, daca este necesar, semne de orientare, indicatoare si alta signalistica in partile si suprafetele comune;
  - w) reparatia, decorarea, intretinerea, curatenia si (daca este cazul) operarea, mobilarea, mochetarea si echiparea si (daca si cand este cazul), modificarea, refacerea, reinnoirea sau reconstruirea fiecarei zone din partile si suprafetele comune;
  - x) reparatia tevilor si fittingurilor, altele decat cele folosite in Spatiul inchiriat de catre Locatar;
  - y) toate costurile necesare respectarii prevederilor legale cu privire la activitatea desfasurata in Piata;
  - z) costurile cu cabinele personalului de paza si spatiul administrativ necesar Pietei la o chirie rezonabila, determinata de catre Locator, precum si angajarea oricarui personal necesar pentru, ori in legatura cu, servicii de contabilitate, de administrare sau orice alte atributii in legatura cu Piata sau orice parte a acesteia si care se refera la managementul general, administrare, de asigurare a securitatii, intretinere si curatenie a Pietei sau a oricarei parti a acesteia.
- 5.2. Locatarul este obligat sa plateasca Locatorului Costurile aferente utilitatilor si serviciilor incepand cu Data predarii Spatiului comercial conform facturilor emise de Locator.
- 5.3. Cota Locatarului din totalitatea cheltuielilor prevazute mai sus va fi determinata de catre Locator pe baza raportului dintre suprafata Spatiului inchiriat si suprafata totala a constructiei.
- 5.4. LOCATORUL va fi indreptatit sa perceapa taxe pentru orice servicii aditionale celor cuprinse in , daca aceste servicii sunt solicitate de catre LOCATAR, pe baza consumului lunar al LOCATARULUI, la preturile agreeate de catre Parti in scris anterior furnizarii serviciilor.



## **6) Utilitati**

- 6.1. Pentru Spatiul inchiriat, Locatarul va incheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrica si gaze, apa calda si rece, internet si telefonie alesi de catre acesta (daca este cazul) sau cu cei existenti in cadrul Spatiului inchiriat, in functie de optiunea Locatarului.
- 6.2. Locatarul va face platile in baza facturilor emise de furnizorii directi cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzatoare a contoarelor respective instalate in Spatiul inchiriat.
- 6.3. Locatarul este de acord sa isi dea consimtamantul in scris in vederea incheierii de catre Locatar a contractelor pentru furnizarea utilitatilor/serviciilor in Spatiul inchiriat direct cu furnizorii de utilitati respectivi, oricand pe durata valabilitatii Contractului de inchiriere si ca Locatarul sa isi aleaga furnizorii tuturor utilitatilor necesare.

## **7) Drepturile si obligatiile Locatarului**

- 7.1. LOCATORUL are obligatia de a preda SPATIUL INCHIRIAT LOCATARULUI la data DATA PREDARII SPATIULUI INCHIRIAT, pe baza Procesului verbal de predare-primire semnat de ambele Parti, ce se constituie ca Anexa nr. 2 a prezentului Contract.
- 7.2. Sa controleze periodic modul in care este folosit Spatiul inchiriat (potrivit destinatiei si a obiectului de activitate declarat de Locatar in conditiile art. 3.10) si sa asigure folosinta netulburata a Spatiului inchiriat pe toata perioada de inchiriere.
- 7.3. Cu conditia ca LOCATARUL sa plateasca Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, LOCATORUL va utiliza toate mijloacele rezonabile in vederea furnizarii de servicii in conditii normale si anume:
  - iv. sa mentina, sa repare, sa pastreze, sa protejeze si sa decoreze PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE ale Pietei;
  - v. sa mentina PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE curate, la un standard rezonabil, iluminate corespunzator, unde este necesar, in timpul orarului de functionare;
  - vi. sa asigure echiparea toaletelor publice cu echipamente sanitare adecvate si sa le mentina in buna stare.
- 7.4. LOCATORUL nu va fi facut responsabil fata de LOCATAR in ceea ce priveste:
  - (a) Orice avarie sau intrerupere in furnizarea serviciilor din cauza executarii unor reparatii necesare, a intretinerii sau inlocuirii oricarei instalatii sau aparate sau defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanica sau de alta natura sau distrugerea sau inghetarea sau orice alte conditii imprevizibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte





cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR, dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, si

(b) Orice actiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL sau cu Administratorul Pietei.

7.5. Urmatoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum si persoanelor autorizate de acesta:

- c) Sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restrictiona temporar accesul catre SPATIUL INCHIRIAT sau buna folosire a SPATIULUI INCHIRIAT; si
- d) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai SPATIULUI INCHIRIAT (cu conditia sa nu afecteze accesul in SPATIUL INCHIRIAT) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

## **8) Drepturile si obligatiile Locatarului**

- 8.1. LOCATARUL va comunica in scris, in termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.
- 8.2. Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra Spatiului inchiriat prin actele si faptele savarsite.
- 8.3. LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 8.4. Locatarul nu va aduce modificari structurii interioare si exterioare a cladirii fara a obtine acordul prealabil si scris al Locatarului si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare.
- 8.5. LOCATARUL va informa imediat pe LOCATOR despre pagubele si deficientele aparute in cadrul SPATIULUI INCHIRIAT, a SUPRAFETELOR si PARTILOR COMUNE.
- 8.6. LOCATARUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse printre altele, incintei Pietei, usilor, pardoselilor (daca este cazul), spatiilor comune, cailor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrarii marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.
- 8.7. LOCATARUL este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de LOCATAR si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.
- 8.8. Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua Spatiul inchiriat pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.



## 9) Garantie

- 9.1. La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garantiei de buna executie, sub forma de depozit bancar, in contul de Trezorerie indicat de Locator in cuprinsul Caietului de sarcini.
- 9.2. Garantia de buna executie este in cuantum de [•] Lei si reprezinta echivalentul chiriei pe 4 (**patru**) luni, platibila in lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata. Locatarul se obliga sa mentina garantia la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.
- 9.3. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilitatilor si/sau penalitatilor de intarziere vor fi recuperate din garantia de buna executie pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar in cazul in care garantia de buna executie nu acopera cuantumul datoriiilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta existenta, in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.
- 9.4. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.
- 9.5. Garantia de buna executie va putea fi eliberata Locatarului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite fata de Locator, in masura in care nu a fost executata in conformitate cu prevederile art. 9.9 din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiului la incetarea Contractului.
- 9.6. Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatorului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

## 10) Subinchirierea drepturilor de inchiriere

- 10.1. LOCATARUL poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest Contract de Inchiriere doar cu acordul prealabil al Locatorului, manifestat in scris, printr-o persoana imputernicita din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 si in conditiile prevazute de lege.
- 10.2. In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a SPATIULUI INCHIRIAT, LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-inchiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreeat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI, printr-o persoana imputernicita in acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.
- 10.3. LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.
- 10.4. In cazul nerespectarii prevederilor art. 10.1, Locatarul se afla de drept in intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand



obligatia sa elibereze neconditionat Spatiul Inchiriat si sa-l predea Locatarului impreuna cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitand sumele datorate pana la data predarii Spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari ale Spatiului sau numai a unor elemente ale Spatiului etc.)

#### **11) Clauza de neexclusivitate**

- 11.1. LOCATARUL este de acord sa nu ceara LOCATORULUI pe perioada prezentului Contract de Inchiriere, orice clauza de exclusivitate sau obligatie de a interzice competitia, astfel incat LOCATORUL va fi liber sa decida asupra inchirierii spatiilor ramase libere in Piata catre orice terte parti.

#### **12) Costuri de publicitate**

- 12.1. Locatarul este obligat sa plateasca pentru Spatiul inchiriat o contributie pentru activitatea de marketing in suma de [•] Lei/mp/luna+TVA, incepand cu data de deschidere.
- 12.2. Sumele platite de catre Locatar, reprezentand contributia pentru marketing vor fi folosite pentru activitatea de marketing necesara promovarii Pietei.

#### **13) Accesul in spatiul inchiriat**

- 13.1. In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze reparatii care necesita permiterea accesului Locatarului in incinta Spatiului inchiriat sau eliberarea SPATIULUI INCHIRIAT de catre LOCATAR pe durata reparatiilor (care trebuie sa fie cat mai scurta) sau care impiedica functionarea SPATIULUI INCHIRIAT, LOCATARUL ia la cunostinta si accepta acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urma nu este obligat sa asigure LOCATARULUI spatii alternative in cadrul Pietei pe durata acestor lucrari. Cu toate acestea, in cazul in care aceste lucrari depasesc ca durata 48 de ore, LOCATARUL este indreptatit sa ceara reducerea Chiriei proportional cu perioada in care a fost impiedicat sa-si desfasoare activitatea.
- 13.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretentii ori obiectiuni si nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrarile desfasurate in afara SPATIULUI INCHIRIAT, iar LOCATORULUI i se va permite de catre LOCATAR accesul in absoluta discretie in interiorul SPATIULUI INCHIRIAT ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrarilor sus mentionate.
- 13.3. In cazul in care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul in interiorul SPATIULUI INCHIRIAT, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

#### **14) Predarea Spatiului Inchiriat**

- 14.1. La incetarea Contractului de Inchiriere, conform art. 15 al prezentului Contract sau a expirarii PERIOADEI pentru care a fost incheiat, LOCATARUL este obligat sa



predea SPATIUL INCHIRIAT in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.

- 14.2. Odata cu predarea SPATIULUI INCHIRIAT se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea SPATIULUI INCHIRIAT si fiecare obiect care trebuie mutat, inlocuit sau reinnoit, precum si cele ce vor ramane in cadrul SPATIULUI INCHIRIAT, conform intelegerii intre Parti, daca aceasta va exista.
- 14.3. Ca regula generala, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar intra de drept in domeniul public local. In cazul in care Contractul inceteaza din culpa Locatarului, inainte de implinirea termenului contractual, acesta renunta la dreptul de a pretinde la despagubiri pentru investitiile si lucrarile efectuate in spatiul inchiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestatii. Lucrarile de amenajare interioara vor fi efectuate de catre LOCATAR, iar perioada afectata acestor lucrari va fi inclusa in PERIOADA Contractului de Inchiriere.
- 14.4. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului si, in orice caz, pana cand SPATIUL INCHIRIAT este efectiv eliberat.
- 14.5. Toate cheile SPATIULUI INCHIRIAT vor fi predate LOCATORULUI la terminarea Contractului de Inchiriere.

### **15) Incetarea Contractului**

- 15.1. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.
- 15.2. Fara a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile si obligatiile Partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii PERIOADEI Contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita in conformitate cu prevederile art. 2.2 si art. 2.3 din Contract.
- 15.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desfiintat de plin drept in cazul in care Locatarul a incalcat vreuna dintre obligatiile materiale prevazute in Contract, dupa cum urmeaza:
- m) Locatarul nu isi indeplineste oricare din obligatiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, Costurile aferente utilitatilor si serviciilor etc., si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in 5 zile de la notificarea in scris data de catre LOCATOR LOCATARULUI;
  - n) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;
  - o) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI SPATIUL INCHIRIAT sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;



- p) LOCATARUL sub-inchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
- q) LOCATARUL cesioneaza sau transfera dreptul de folosinta sau prezentul Contract de inchiriere;
- r) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii SPATIULUI INCHIRIAT si/sau PARTILOR SI SUPRAFETELOR COMUNE;
- s) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;
- t) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;
- u) LOCATARUL incalca obligatiile materiale specificate in Regulamentul intern de functionare a Pietei, iar daca aceste incalcari continua pe o perioada de 5 zile dupa notificarea scrisa facuta de catre LOCATOR LOCATARULUI;
- v) LOCATARUL nu respecta orarul de functionare al Pietei;
- w) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

Denumite in continuare „Evenimente de incetare”. In cazul aparitiei vreunui eveniment de incetare, LOCATARUL renunta la dreptul sau de a cere orice tip de despagubiri.

- 15.4. Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a aplica penalitati, in cazul aparitiei unui EVENIMENT DE INCETARE, dupa dovada primirii notificarii scrise de reziliere transmise de catre LOCATOR, acest Contract de Inchiriere va inceta de plin drept, fara indeplinirea altor formalitati legale ori fara a urma vreo procedura judecatoreasca.
- 15.5. In cazul incetarii din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze SPATIUL INCHIRIAT si sa-l predea LOCATORULUI, in stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.
- 15.6. LOCATARUL poate rezilia Contractul de Inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise LOCATORULUI in cazul in care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform Contractului si daca aceasta incalcare continua 5 zile dupa notificarea scrisa transmisa LOCATORULUI.
- 15.7. In cazul in care dupa expirarea PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, LOCATARUL continua sa foloseasca SPATIUL INCHIRIAT, acest



fapt va fi considerat ca ilegal si in niciun caz nu se va considera drept extindere a PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau drept reinnoire a acestuia sau acceptarea ocuparii SPATIULUI INCHIRIAT. LOCATARUL declara in mod expres ca renunta la notificarea de 30 de zile prevazuta de art. 1038 din Codul de Procedura Civila si recunoaste caracterul de titlu executoriu al prezentului Contract, precum si dreptul LOCATORULUI de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta la Capitolul II Titlul XI din Codul de Procedura Civila, la expirarea termenului de 5 zile. Suplimentar, LOCATARUL va plati LOCATORULUI o penalitate ce reprezinta dublul Chiriei datorate de LOCATAR conform ultimului an al PERIOADEI precum si orice alte sume pe care acesta le-ar fi datorat conform Contractului, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a SPATIULUI INCHIRIAT. Orice alte penalitati pot fi cerute oricand de catre LOCATOR conform prezentului Contract, in cazul in care acestea nu au fost onorate.

15.8. In caz de reziliere a contractului datorita EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATARUL este obligat sa plateasca drept penalitate contractuala urmatoarele:

- a) toate sumele pe care le datoreaza conform Contractului (CHIRIE, Costurile aferente utilitatilor si serviciilor si alte plati) pana la eliberarea efectiva a Spatiului inchiriat;
- b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea SPATIULUI INCHIRIAT pentru inchiriere viitorilor chiriasi; si
- c) Orice alte costuri directe solicitate de LOCATOR ca rezultat al incetarii acestui Contract.

15.9. Contractul de Inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre LOCATOR (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu 90 de zile inainte de data la care se doreste incetarea contractului. In acest caz LOCATORUL nu va fi tinut sa plateasca nicio despagubire LOCATARULUI. Denuntarea nu produce efecte cu privire la obligatiile executate sau aflate in curs de executare, iar sumele scadente pana la data incetarii efective a Contractului vor fi achitate in mod corespunzator.

15.10. Contractul inceteaza la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata.

15.11. In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anulara prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract sa inceteze prin simpla notificare a Locatarului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata de Locatar.



- 15.12. In cazul in care Contractul de inchiriere a fost notat in Cartea Funciara, radierea acestei notari, in cazul rezilierii Contractului, se efectueaza in baza actului emis de autoritatea contractanta, prin care se comunica intervenirea rezilierii.

## **16) Nerespectarea Contractului si penalitati**

- 16.1. LOCATARUL este considerat responsabil si va plati daune LOCATORULUI pentru toate actiunile, plangerile, solicitarile, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligatiile (inclusiv orice obligatie si/sau reclamatie de vatamare aduse vreunei persoane sau deteriorarea oricarui teren sau oricarei alte proprietati) ce rezulta direct din orice incalcare a oricaror obligatii ale LOCATARULUI conform prezentului Contract sau privind starea si conditia sau utilizarea SPATIULUI INCHIRIAT sau orice actiune sau omisiune a LOCATARULUI sau a oricarei persoane autorizate a acestuia.
- 16.2. In cazul in care orice sume datorate de LOCATAR conform prezentului Contract au devenit scadente si nu au ramas neachitate integral sau partial pentru o perioada care depaseste 5 zile lucratoare de la DATA SCADENTA, LOCATARUL este obligat sa plateasca la cererea LOCATORULUI o penalitate de 0,5% din sumele datorate pentru fiecare zi de intarziere, pana cand suma datorata este platita in totalitate. Cuantumul penalitatilor poate depasi cuantumul sumelor datorate.
- 16.3. Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a-si exercita dreptul de reziliere a Contractului de Inchiriere si de a aplica alte remedii prevazute de acesta in cazul rezilierii ca urmare a EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATORUL are dreptul sa retina cu titlu de penalitate contractuala GARANTIA si orice alte sume platite LOCATORULUI de catre LOCATAR conform Contractului.
- 16.4. Partile au agreeat prin prezentul Contract, ca LOCATORUL nu se face responsabil fata de LOCATAR pentru:
- a) Daunele cauzate de incendiu, inundatie, furt, alta infractiune sau orice deteriorare produse asupra dotarilor, mobilei sau stocului de marfa a LOCATARULUI neacoperite de asigurarea sa proprie;
  - b) Atitudinea daunatoare a celorlalti Locatari, vizitatori, furnizori sau utilizatori ai Pietei;
  - c) Intreruperea serviciilor de furnizare a utilitatilor publice si a serviciilor comune, inclusiv climatizarea si sistemul de prevenire si stingere a incendiilor, cu exceptia cazurilor in care acestea sunt intrerupte pentru mai mult de 48 de ore si sunt cauzate din neglijenta LOCATORULUI;
  - d) Eroare sau intrerupere in sistemul de securitate datorita schimbarii prestatorului sau omisiunea serviciului de securitate angajat pentru Piata cu exceptia cazurilor in care eroarea, intreruperea si omisiunea dureaza mai mult de 48 de ore si sunt cauzate din neglijenta LOCATORULUI;



e) Atitudinea neglijenta sau de rea-credinta a unei terte persoane, care afecteaza SPATIUL INCHIRIAT, PIATA sau parcarele acesteia.

16.5. In niciun caz LOCATORUL nu este responsabil pentru pierderile de profit ale LOCATARULUI sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

### **17) Forta majora**

17.1. Forta Majora reprezinta orice circumstanta care este independenta de vointa Partilor si care le impiedica pe acestea sau numai pe una din Parti sa-si onoreze obligatiile din Contractul de Inchiriere sau ce rezulta din Contractul de Inchiriere, considerandu-se ca o asemenea circumstanta nu poate fi evitata in ciuda prudentei, previziunii si efortului Partii afectate de o asemenea circumstanta. De asemenea, este agreeat in mod expres ca Forta Majora va include orice circumstanta care este independenta de controlul LOCATORULUI si care il pune pe acesta in imposibilitatea de a furniza serviciile datorita schimbarilor legislative sau actelor administrative de stat in vigoare ori datorita oricaror altor intarzieri nejustificate fata de termenele legale prevazute pentru eliberarea pentru LOCATOR a autorizatiilor de catre autoritatile competente.

17.2. Partile vor fi exonerate de raspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligatiilor ce rezulta din prezentul Contract de Inchiriere datorata Fortei Majore, cu exceptia cazului in care Partea impiedicata de un astfel de eveniment incalcase obligatiile sale contractuale si fara aceasta incalcare (daca acea Parte si-ar fi indeplinit obligatiile la timp) respectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

### **18) Nerenuntare**

18.1. Nicio neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale LOCATORULUI ce rezulta din acest Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

### **19) Independenta clauzelor**

19.1. In cazul in care oricare dintre clauzele acestui Contract de Inchiriere devine invalida, neaplicabila sau ilegala, partial sau in totalitate, restul clauzelor vor ramane valabile, neschimbate si Partile se vor intalni cat mai curand posibil si vor agreea cu buna credinta clauza legala cea mai apropiata scopului Contractului de Inchiriere si care are un efect economic egal.

### **20) Legea aplicabila. Limba**

20.1. Prezentul Contract de Inchiriere este guvernat de si conceput in concordanta cu legile din Romania.

20.2. Acest Contract de Inchiriere a fost redactat in limba romana..

### **21) Litigii**





- 21.1. In caz de litigii aparute in legatura cu incheierea, executarea, suspendarea sau incetarea prezentului contract, Partile vor rezolva conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi solutionat exclusiv de catre instantele de judecata competente de pe raza Municipiului Bucuresti.
- 21.2. Orice neintelegere se va rezolva pe cale amiabila. Daca, dupa 10 zile de la inceperea tratativelor de solutionare, partile nu reusesc sa rezolve in mod amiabil o divergenta contractuala, fiecare poate solicita ca neintelegerea sa se solutioneze de catre instantele judecatoresti de la sediul Locatorului.

## **22) Alte Clauze**

- 22.1. Partile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu in conditiile legii.
- 22.2. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte aditionale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele parti, in caz contrar acestea neproducand efecte juridice.
- 22.3. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi inregistreze un punct de lucru in spatiul inchiriat. La incetarea in orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spatiului inchiriat.
- 22.4. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in Contract.
- 22.5. Orice modificare in statutul juridic, a actului de infiintare, a sediului, etc., va trebui anuntata in termenul limita de 15 zile calendaristice, locatorului.

## **23) Comunicari**

- 23.1. Orice comunicare dintre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris la Partilor, prin posta sau catre:
- Locatar: Persoana de contact: [•], telefon [•], adresa e-mail [•];
- Locator: Persoana de contact: [•], telefon [•], adresa e-mail [•];
- 23.2. Urmarirea si derularea prezentului Contract se va face prin intermediul [•], in calitate de [•] al Locatorului.
- 23.3. Comunicarile intre parti se pot face si prin fax sau e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

## **24) Acceptarea**

- 24.1. Subsemnatul, [•], in calitate de [•] al [•], Locatar al spatiului ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de planurile, documentatiile si



informatiile tehnice referitoare la Spatiul inchiriat, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce s-a constatat.

## **25) Documentele contractului**

25.1. Prezentul Contract se completeaza cu documentele mai jos mentionate, care fac parte integranta din acesta, respectiv:

- 1) Anexa nr. 1 - „Proiectul tehnic al Pietei”;
- 2) Anexa nr. 2 – „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 – Garantia de buna executie;
- 4) Anexa nr. 4 – Caietul de sarcini;

Prezentul Contract a fost incheiat astazi, [•], in 3 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatar si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

**Locator,**

**Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului  
Bucuresti, in calitatea sa de titular al dreptului  
de administrare a Complexului Alimentar  
Piata Sudului/ a Pietei Agroalimentare  
Progresul prin Aparatul de specialitate al  
Primarului Sectorului 4**  
Prin: [•]

---

**Locatar,**

[•]  
Prin: [•]

---



**PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**  
**a spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_**  
**PARTER / ETAJ**

Incheiat astazi, \_\_\_\_\_, in conformitate cu prevederile Contractul de inchiriere inregistrat sub nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ intre:

1) \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, in calitate de Locator, care preda

si

2) \_\_\_\_\_, reprezentata de \_\_\_\_\_ in calitate de Locatar, care primeSte in folosinta spatiului comercial nr. \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, situat in Piata \_\_\_\_\_, Zona \_\_\_\_\_, PARTER / ETAJ.

Inventarul incaperilor ce compun spatiul inchiriat este mentionat pe schita ce constituie Anexa nr. \_\_\_\_\_ la contractul de inchiriere.

Starea in care se preda Si se primeSte spatiul cu alta destinatie, se prezinta astfel:

- a) peretii, duSumelele Si tavanele (tencuieli, zugraveli, vopsitorii, etc.):.....;
- b) uSile, ferestrele, (vopsitoriile, incuietorile, drucherele, broaStele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.):.....;
- c) instalatia electrica (prizele, intrerupatoarele, locurile de lampa, tablourile electrice, etc.):.....
- d) instalatia de incalzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, etc.)  
.....
- e) instalatia sanitara (vase, scaune si capac WC, chiuvete, robinete, etc.):.....
- f) altele bunuri neprevazute mai sus :.....

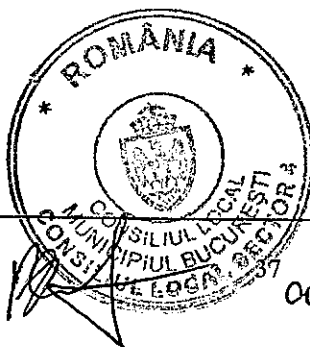
Prezentul Proces-verbal a fost incheiat astazi, \_\_\_\_\_, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat,  
LOCATOR

\_\_\_\_\_  
Reprezentat prin

Am primit,  
LOCATAR

\_\_\_\_\_  
Reprezentat prin



PRESEDINTE DE SEANTA,  
OOSMIN - CONSTANTIN BĂRBĂLAU