

Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata Agroalimentara „Progresul”

CAPITOLUL I – TERMENI

Art. 1 În sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- 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 sau comisia de solutionare a contestatiilor.
- 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 și desfășurare a licitațiilor 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, în schimbul unei sume de bani, numită 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 ii 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 să curgă și ziua in care se împlinesc.

i) Spatii libere – Spatiile comerciale incluse pe Lista cu situatia spatiilor libere ce urmeaza a fi scoase la licitatie.

CAPITOLUL II - DISPOZITII GENERALE

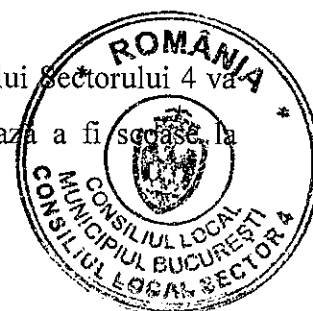
Art. 2 - Prezentul Regulament stabilește procedura privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor libere din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului” si a Pietei Agroalimentare „Progresul”.

Art. 3 - Închirierea spațiilor libere din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului” si a Pietei Agroalimentare „Progresul” se realizează prin licitatie publică și adjudecarea la cel mai mare nivel al chiriei obtinut.

Art. 4 – Procedura de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor 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 închiriere a spațiilor 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 întocmi documentatia care cuprinde: Lista cu situatia spatiilor libere ce urmeaza a fi scoase la



licitație, 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 spațiilor libere ce vor fi scoase la licitație cuprinde următoarele informatii: nr. crt, nr. spațiului comercial si suprafata acestuia, zona unde este amplasat, profilul activității/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, prețul 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. Documentatia de atribuire va fi aprobata prin hotararea Consiliului Local Sector 4.

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

Art. 10 - Sumele încasate din închirieri se fac venit la bugetul local.

CAPITOLUL III - PROCEDURA LICITAȚIEI

SECȚIUNEA I - Inițierea procedurii de închiriere prin licitație

Art. 11 - Inițiativa închirierii spațiilor comerciale o are Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului București, în calitatea sa de titular al dreptului de administrare a Complexului Alimentar Piața Sudului și a Pieței 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 Seectorului 4. Evaluarea si raspunsul cu privire la eventualele contestatii depuse vor fi solutionate de o comisie de contestatii numita printr-o dispozitie a Primarului Seectorului 4.



Art. 13 - Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.ps4.ro.

Art. 14 - Anunțul privind desfășurarea licitației se întocmește după aprobarea documentației de atribuire și va avea următoarea formă: „Sectorul 4 al Municipiului București, în numele și pe seama Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul în București, sector 4, B-dul. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etajul 1, CIF 4316422 (persoana de contact _____, telefon _____, e-mail _____) organizează licitație publică pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului”/Pietei Agroalimentare „Progresul”. Lista cu situația spațiilor comerciale ce urmează a fi scoase la licitație poate fi consultată la sediul Sectorului 4 al Municipiului București. Spațiile comerciale care reprezintă un bun viitor vor fi predate în folosință Locatarilor în urma finalizării lucrărilor de construire și amenajare a Complexului Agroalimentar Piata Sudului Pietei Agroalimentare „Progresul”. Licitația publică va avea loc la sediul _____ din _____/în locația situată în _____, la data de _____, ora _____. Caietul de sarcini aferent fiecărui spațiu poate fi procurat de la sediul _____, începând cu data publicării pe pagina de internet www.ps4.ro, după achitarea prețului de 200 lei (în numerar la casierie), până la data de _____, ora _____. Achiziționarea caietului de sarcini este obligatorie pentru toate persoanele care intenționează să participe la licitația publică. Persoana interesată are dreptul de a vizita spațiul comercial, în măsura în care stadiul lucrărilor o permite, și de a lua cunoștință, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, de planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiul comercial, pentru a dispune de toate informațiile și documentele relevante, anterior înregistrării Ofertei de participare la licitație, în urma înregistrării unei solicitări scrise la sediul _____ sau prin e-mail la _____, cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei. Data limită pentru solicitarea clarificărilor este cel mai târziu în a 10-a zi lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor. Ofertele însoțite de garanția de participare vor fi depuse până cel târziu în data de _____, ora _____. Cuantumul garanției de participare este echivalentul în lei a 12 de chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului, pret publicat în cuprinsul Listei cu situația spațiilor comerciale. Persoană de contact: _____, telefon _____

contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se



inregistreaza la sediul organizatorului, in termen de 1 zi lucratoare de la comunicarea acestora, iar actiunile formulate impotriva deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor se vor inregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului in termen 6 luni de la comunicare deciziei. 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.”

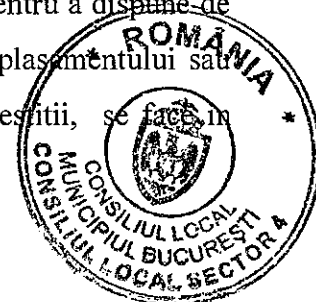
Art. 15 - Anuntul va fi completat si adaptat in functie de specificul spatiilor libere, respectiv spatii comerciale si de complexul agroalimentar in care acestea sunt situate.

Art. 16 – Anterior publicarii anuntului privind desfășurarea licitației, se va afișa la avizierul instituției lista cu spațiile comerciale ce urmează să fie scoase la licitație.

Art. 17 – Organizatorul licitației va publica întreaga documentație de atribuire pe site-ul www.ps4.ro, iar caietul de sarcini se va întocmi pentru fiecare spațiu comercial ce urmează a fi scos la licitație, în funcție de specificul acestuia.

Art. 18 – În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de evaluare are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Răspunsul va fi adus la cunostinta tuturor celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Comisia de evaluare are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel comisia de evaluare în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 19 – Vizitarea amplasamentului sau a spațiilor comerciale se va efectua în măsura în care stadiul lucrărilor de modernizare o va permite, astfel încât sănătatea și integritatea fizică a vizitatorilor să nu fie puse în pericol. În cazul în care stadiul lucrărilor nu permite vizitarea spațiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiul comercial, pentru a dispune de o informare clară și completă asupra situației spațiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentațiilor tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se face în



baza inregistrării unei cereri scrise la sediul organizatorului cu cel puțin 3 zile lucratoare înainte de data vizitei. În urma vizitării amplasamentului sau a consultării documentației tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se va întocmi un Proces verbal conform anexei nr. 4.

Art. 20 – Președintele comisiei de evaluare va desemna o persoană responsabilă care va organiza vizitele spațiilor comerciale, va prezenta persoanelor interesate documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiile comerciale și va întocmi Procesul verbal de vizitare și informare asupra situației spațiilor comerciale.

SECȚIUNEA II – Constituirea și atribuțiile comisiei de evaluare

Art. 21 – Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, condusă prin intermediul unui președinte care detine și calitatea de membru, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Art.22 - Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziție a Primarului Sectorului 4.

Art. 23 – Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie care nu intră în componența acesteia și nu beneficiază de drept de vot.

Art. 24 - La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita persoane de specialitate, precum avocați, experți, evaluatori sau alți specialiști în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunurilor proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Art. 25 - Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la art. 24 beneficiază de un vot consultativ.

Art. 26 - Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art. 27 - Membrii comisiei de evaluare, supleanții și persoanele de la art. 24 trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 29 și 30. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii. Membrii comisiei de evaluare, precum și orice persoană care participă la ședințele comisiei de evaluare, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți



Art. 28 - Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare.

Art. 29 - Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire Președintele comisiei de evaluare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 30 - Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 31 - Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) întocmirea răspunsurilor la solicitările de clarificări privind documentația de atribuire
- b) evaluarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior prin raportare la prevederile caietului de sarcini;
- c) întocmirea procesului-verbal de evaluare a documentelor cuprinse în plicul exterior, conform Anexei nr. 1 la Regulament;
- d) elaborarea comunicării privind respingerea ofertei ca urmare a analizei documentelor din plicul exterior;



- e) analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (plicul interior);
- f) întocmirea procesului-verbal de evaluare a ofertelor și documentelor cuprinse în plicul interior conform Anexei nr. 2 la Regulament;
- g) întocmirea raportului procedurii- conform Anexei nr. 3 la Regulament;
- h) desemnarea ofertei câștigătoare;
- i) încadrarea în situațiile 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 întrunită numai în prezența tuturor membrilor, titulari sau supleanți, conform art. 28. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 33 – Atribuțiile secretarului comisiei de evaluare:

a) întocmirea Registrului de oferte, în care vor fi mentionate ofertele înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, precum și a Registrului de Contracte (completat până la momentul semnării și înregistrării contractului de închiriere), în care vor fi evidențiate toate contractele încheiate;

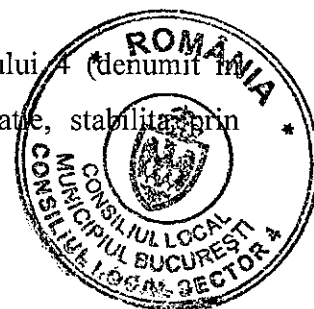
b) redactarea și comunicarea oricărui documente necesare, precum dar fără a se limita la: răspunsurile de solicitările de clarificări, solicitările de clarificări ce se vor înainta ofertanților, lista privind ofertele admise, rapoarte de evaluare, procese verbale, decizii etc.

c) îndeplinirea oricărui sarcini specifice necesare pentru buna desfășurare a sedintei de licitație.

SECȚIUNEA III - Organizarea și desfășurarea licitației

Art. 34 – Închirierea spațiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului și a Pietei Agroalimentare „Progresul” se va face prin licitație publică împartită în două etape, respectiv etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate) și etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului castigator.

Art. 35 – Sedintele de licitație sunt organizate de Consiliul Local al Sectorului 4 (denumit în cuprinsul prezentului Regulament „Organizatorul”) la sediul sau în alta locație, stabilită prin



Hotarare a Consiliului Local, locatii care vor fi specificate in cuprinsul anunturilor privind organizarea licitatiilor.

Art. 36 - La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini si au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art. 37– Persoanele interesate vor achiziționa Caietul de sarcini de la sediul organizatorului. Prețul caietului de sarcini este 200 lei (ce se vor achita in numerar, la casieria organizatorului), achiziționarea caietului fiind obligatorie pentru toți participanții la licitație.

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 desfășurarea licitației. Oferta depusă la o altă adresă decât cea mentionata in cuprinsul anuntului sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Art. 39 – (1) Are dreptul de a participa la licitație orice comerciant persoana juridica, asociație familiala, persoana fizica autorizata, autorizati in conditiile legii sa exercite acte de comert cu produse alimentare sau nealimentare, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanția de participare;
- c) a depus oferta si declaratia de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate la art. 40 lit. c), în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Ofertele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile art. 40 si art. 41 si vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.



Art. 40 - Pe plicul exterior se va indica datele de identificare ale spatiului comercial pentru care este depusă oferta: piata in care este situat si numarul spatiului comercial. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților (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 inregistrate 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 Direcția Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 care sa ateste faptul ca nu înregistrează debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) si ca nu se afla sub incidența 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 adiționale 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 in forma autentica, in original;

8) Ultima declaratie fiscala inregistrata la ANAF din care sa reiasa Cifra de afaceri, in 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 conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/luna, dovada privind cash-flow-ul, dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale spațiului comercial pentru care este depusă oferta.

Art. 42 - Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spațiu comercial. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator de 4 luni.

Art. 43 - Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

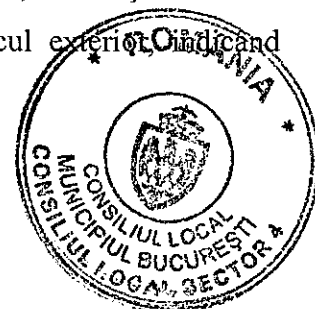
Art. 44 - Conținutul ofertelor propriu-zise trebuie să rămână confidențial până la data deschiderii acestora.

Art. 45 - Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art. 46 - În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Art. 47 - În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 46 comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite organizatorului.

Art. 48 - În termen de 3 zile lucrătoare de la transmiterea raportului comisiei de evaluare către organizator, comisia de evaluare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse după vizualizarea și evaluarea documentelor din plicul exterior, indicând motivele excluderii.



Art. 49 - Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

Art. 50 - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art. 46 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți și după expirarea termenului prevăzut pentru depunerea contestațiilor și/sau soluționarea acestora. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

Art. 51 - Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși conform art. 46 nu se deschid.

Art. 52 - În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow, dacă este cazul documentul doveditor pentru implementarea standardului de protecție a mediului, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

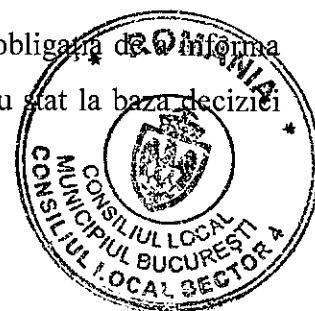
Art. 53 - În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire ” cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul de evaluare al spațiului închiriat, raportat la suprafața acestuia”, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire ” capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flowului”.

Art. 54 - În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 52, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport al procedurii pe care îl transmite organizatorului.

Art. 55 - Raportul prevăzut la art. 54 se depune la dosarul licitației.

Art. 56 – Comisia de evaluare are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la transmiterea raportului prevăzut la art. 54 către organizator.

Art. 57 - În cadrul comunicării prevăzute la art. 56, comisia de evaluare are obligația de a informa ofertanții ale caror oferte nu fost declarate câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.



Art. 58 - Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data sedinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Art. 59 – Comisia de evaluare nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

SECTIUNEA IV – Criteriile de atribuire

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei oferit peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

(2) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b) operatorii economici participanți 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 egală cu cuantumul a 10 chirii raportate la prețul 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.

(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 sa fie valabil la momentul prezentarii lui.

(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 calculează proporțional, 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 calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

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

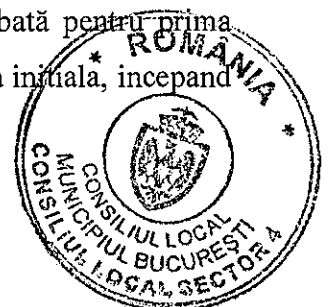
Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte; Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.

SECTIUNEA V – Anularea procedurii

Art. 61 – (1) Comisia de evaluare are obligatia de a anula procedura daca după deschiderea plicurilor exterioare nu sunt cel puțin două oferte care să întrunească condițiile prevazute in documentatia de atribuire.

(2) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, comisia de evaluare anulează procedura de licitație, inasa daca se depune o singura oferta valabila procedura de licitatie continua.

(3) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. (4) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.



(5) De asemenea, comisia de evaluare va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 71 și la art. 72, teza a II-a din prezentul Regulament.

Art. 62 – Comisia de evaluare are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Art. 63 - În sensul prevederilor art. 62, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparența, tratamentului egal, proportionalității, nediscriminării și liberei concurențe;

b) comisia de evaluare se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

Art. 64 - Încălcarea prevederilor prezentului regulament poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Art. 65 - Comisia de evaluare are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

SECȚIUNEA VI - Încheierea contractului de închiriere

Art. 66 – Persoana imputernicită să semneze contractul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art. 67 - Persoana imputernicită să semneze contractul poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 56.

Art. 68 - Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul se încheie în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar care va fi înregistrat la organele fiscale.

Art. 69 - Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 67 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.



Art. 70 - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică (menționată la art. 40 lit.a)), ofertantul declară că și-a însușit și accepta prevederile caietului de sarcini și ale dispozițiilor hotărârii de consiliu local care aprobă conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate în cazurile prevăzute la art. 69 și art. 70 din prezentul Regulament.

Art. 71 - În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar organizatorul reia procedura de licitație.

Art. 72 - În cazul în care organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.

Art. 73 - Organizatorul are obligația de a ține evidența documentelor procedurilor de închiriere a bunurilor proprietate publică, constituind în acest sens un Registru al contractelor de închiriere, prin grija secretarului comisiei de evaluare.

Art. 74 - Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

Art. 75 - Contractul de închiriere va respecta în mod obligatoriu modelul de contract aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4.

Art. 76 - Contractul de închiriere va fi încheiat pe o durată de 5 ani și poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional, pentru o perioadă egală cu termenul inițial, în cazul în care Locatarul, la momentul semnării actului adițional, îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în Caietul de sarcini, cu respectarea condițiilor din Regulament de la momentul prelungirii, în condițiile actualizării prețului de închiriere la prețul pieței din momentul respectiv, locatarul având drept de preemțiune.

Art. 77 - Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatarul spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului și intră de drept în domeniul public local, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de organizator, 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 locatarul rămân în proprietatea locatarului, fără ca locatarul să aibă dreptul la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat. Pe durata



contractului de inchiriere, locatarii nu vor fragmenta spatiul ci el va ramane in forma/structura aprobata de Consiliul Local al Sectorului 4.

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, respectând în totalitate regulamentele de funcționare ale piețelor. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreat se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de lege si necesita aprobarea prealabila a administratorului activitatii pietelor.

Sectiunea 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. Dovada 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 prevăzuta în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei.

(3) Garantia de participare reprezinta echivalentul a 12 de chirii 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 prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului.

(4) Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare in cuantumul, forma si perioada de valabilitate solicitate prin documentatia de atribuire se resping.

(5) Garantia de participare se depune distinct pentru fiecare spatiu comercial in 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 refuza incheierea contractului de inchiriere;
- c) Ofertantul nu se prezinta in vederea incheierii contractului de inchiriere in termenul prevazut 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 anularii procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar 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 buna executie) în cuantum egal cu contravaloarea a doua 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 obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art. 85 - Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind organizatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;



- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

CAPITOLUL IV – INCIDENTE SI CONTESTATII

Art. 86 - Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 69 din prezentul Regulament, precum și refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusă si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.

Art. 87 - Ofertanții pentru care există indicii sau dovezi că au stabilit înțelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației în scopul obținerii unor prețuri mai avantajoase, pierd garanția de participare și vor fi excluși de la licitație.

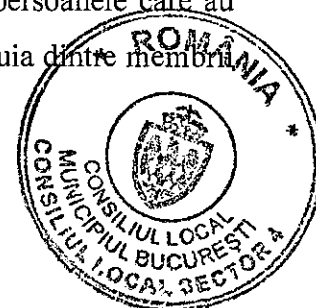
Art. 88 - În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.

Art. 89 - Orice contestatii formulate impotriva actelor premergatoare incheierii contractului de inchiriere se inregistreaza la sediul organizatorului, in termen de 1 zi lucratoare de la comunicarea acestora, iar actiunile formulate impotriva deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor se vor inregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului, in termen 6 luni de la comunicare deciziei.

Art. 90 - Solutionarea contestatiilor se face in termen de 2 zile lucratoare de la data inregistrarii acestora de catre o Comisie de solutionare a contestatiilor, iar deciziile se comunica contestatorilor in cel mult 1 zi de la solutionare, prin posta, cu scrisoare cu confirmare de primire sau fax sau e-mail, daca s-a solicitat in mod expres aceasta modalitate de comunicare.

Art. 91 - Comisia de solutionare a contestatiilor va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3.

Art. 92 – Comisia de solutionare a contestatiilor nu poate avea in componenta persoanele care au analizat si evaluat ofertele sau care au organizat sedinta de licitatie publica. Fiecărui dintre membrii comisiei de solutionare a contestatiilor i se poate desemna un supleant.



Art. 93 - Componența comisiei de solutionare a contestatiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotarare de consiliu local.

Art. 94. – Comisia de solutionare a contestatiilor va fi condusa printr-un presedinte, iar secretariatul va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie care nu intra in componenta acesteia.

Art. 95 - La procesul de solutionare a contestatiilor, președintele comisiei poate invita persoane de specialitate, precum avocați, experți, evaluatori sau alți specialiști în domenii care prezintă relevanță din perspectiva inchirierii bunurilor proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri ai comisiei de solutionare a contestatiilor. Opiniile exprimate persoanele de specialitate invitate au exclusiv caracter consultativ, acestea neavand puteri decizionale in solutionarea contestatiilor.

Art. 96– Atribuțiile comisiei de solutionare a contestatiilor sunt urmatoarele:

- a) soluționează contestațiile depuse de ofertanti;
- b) transmite secretarului comisiei considerentele și deciziile adoptate pentru a fi comunicate persoanelor care au depus contestații.

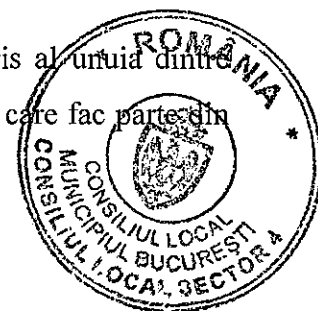
Art. 97 - Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor are următoarele atribuții:

- a) primește și înregistrează contestațiile formulate de ofertanti sau participanti;
- b) convoacă membrii comisiei de soluționare a contestațiilor;
- c) întocmește și redactează deciziile adoptate de comisia de solutionare a contestatiilor;
- d) asigură comunicarea deciziilor de solutionare a contestațiilor;
- f) îndeplinește orice sarcini specifice necesare pentru buna desfășurare a procesului de solutionare a contestatiilor.

Art. 98 - Comisia de solutionare a contestatiilor are obligația de a asigura protejarea integrității datelor și a confidențialității ofertelor în cadrul tuturor operațiunilor de comunicare, transmitere și stocare a informațiilor.

Art. 99 - Nu au dreptul să fie implicate în procesul de solutionare a contestatiilor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea cu contestatorii sau cu ofertantii implicați în procedura de licitație publică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre contestatori sau ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre contestatori sau ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din



consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre contestatori sau ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al contestatorului sau ai ofertanților și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 100 - În acest sens, după depunerea unei contestații, membrii Comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și persoanele prevăzute la art. 95, sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe proprie răspundere.

Art. 101 - Dacă contestația formulată este admisă, comisia de soluționare a contestațiilor poate pronunța una din următoarele decizii enumerate cu titlu exemplificativ, după caz:

a) în cazul admiterii contestațiilor formulate împotriva etapei de evaluare a conținutului plicurilor exterioare, comisia va anula Procesul-verbal privind rezultatele evaluării documentelor din plicul exterior și raportul aferent și va declara contestatorul eligibil pentru etapa ulterioară de analiză a ofertelor din plicul interior, astfel încât comisia de evaluare va întocmi un nou Proces verbal și un raport în care va include și oferta contestatorului.

b) în cazul admiterii contestațiilor formulate împotriva etapei de evaluare a conținutului plicurilor interioare care conțin ofertele propriu-zise, comisia va anula Procesul-verbal privind licitația publică și Raportul procedurii comisiei de evaluare și va reanaliza ofertele, prin prisma motivelor de contestație.

c) în cazul admiterii contestațiilor formulate împotriva deciziilor de anulare a procedurii de licitație, comisia de soluționare a contestațiilor anulează Procesul verbal întocmit în acest sens și dispune reluarea procedurii de licitație.

CAPITOLUL V - DISPOZIȚII FINALE

Art. 102 – Administratorul activității pietelor are obligația de a urmări derularea contractelor semnate pe tot parcursul lor, de a monitoriza încasarea chiriilor, precum și oricărui alte costuri născute din executarea contractelor și de a lua măsurile ce se impun atunci când clauzele contractuale nu sunt respectate, inclusiv de a soma locatarii atunci când neregulile nu sunt remediate.

Art. 103 – Contractele de închiriere se vor semna de persoana împuternicită în acest sens prin hotărâre de consiliu local.



PROCESUL-VERBAL

privind rezultatele evaluării documentelor din plicul exterior al ofertelor depuse pentru închirierea spațiului comercial nr. ___ în suprafață de ____ mp, situat în Piața _____, Zona ____, PARTER/ETAJ.

Intocmita în data de _____, de Comisia de evaluare numită prin Dispoziția nr. _____ / _____ a, compusă din :

1. - Președinte
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 suprafață de ____ mp, situat în Piața _____, Zona ____, PARTER/ETAJ.

În urma publicării anunțului pentru desfasurarea licitației, până la data limită de depunere a ofertelor, stabilită în anunțul pentru desfasurarea licitației, și anume _____, ora _____, pentru spațiul comercial nr. ___ în suprafață de ____ mp, au depus oferte următorii ofertanți :

1. SC _____, pentru spațiul comercial _____ în suprafață de ____ mp, situat în Piața _____,
2. SC _____, pentru spațiul comercial _____ în suprafață de ____ mp, situat în Piața _____,
3. SC _____, pentru spațiul comercial _____ în suprafață 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 admisi, 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 suprafață de ____ mp, situat în Piața _____;



2. SC _____, pentru spațiul comercial _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____,
3.

II. Participanții declarați respinși sunt următorii:

1. SC _____

Motivul respingerii ofertei: _____

2. SC _____

Motivul respingerii ofertei: _____

Prezentul Proces-verbal a fost întocmit astăzi, _____, ora _____, cu prilejul evaluării conținutului plicurilor exterioare depuse pentru închirierea spațiului comercial nr. ___ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, Zona _____, PARTER/ETAJ, aflat în administrarea Consiliului Local Sector 4.

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

1. – Secretarul comisiei de evaluare

Participanți (după caz):

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



PROCES - VERBAL
AL

LICITAȚIEI PUBLICE pentru

**« Închirierea spațiului comercial nr. _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____,
Zona _____, PARTER / ETAJ. «**

Încheiat astăzi _____, ora _____, la sediul _____,

Comisia de evaluare numită prin Dispoziția nr. _____ / _____ a _____, compusă din :

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

1. -- Secretarul comisiei de evaluare

a procedat astăzi _____, ora _____ la evaluarea ofertelor depuse în plicurile interioare pentru închirierea spațiului comercial nr. _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, Zona _____, PARTER/ETAJ.

În urma analizei ofertelor depuse, au fost declarate admise următoarele oferte :

1. S.C. _____ S.R.L.
2. S.C. _____ S.A.
3.

Următoarele oferte au fost declarate respinse :

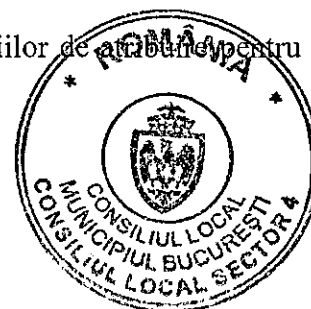
1. SC _____

Motivul respingerii ofertei: _____

2. SC _____

Motivul respingerii ofertei: _____

Astfel, comisia de evaluare a procedat la analiza îndeplinirii 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-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului – pondere 40%;

c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

Participantul declarat câștigător, **care a obținut cel mai mare procentaj**, cu care se va încheia contractul de închiriere a spațiului comercial nr. _____ în suprafață de _____ mp din locația Piața _____ este :

– _____, reprezentată de dl. _____ - în calitate de **administrator**, cu o chirie lunară de _____ euro/lună.

Pe locurile următoare s-au clasat următorii ofertanți :

Locul 2 : SC _____ SRL.

Procentaj: _____

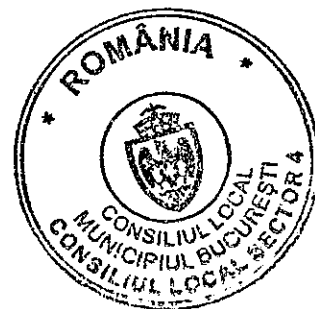
Modalitatea de calcul a procentajului: _____

Președintele comisiei de evaluare declară închisă licitația.

Drept pentru care am încheiat astăzi, _____ ora _____ prezentul proces - verbal în exemplar unic.

MEMBRII COMISIEI DE EVALUARE :

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



RAPORTUL PROCEDURII

Comisiei de evaluare privind "Închirierea spațiilor comerciale situate în _____" aflate în administrarea

Comisia de evaluare numită prin Dispoziția nr. ____ / _____ a, compusă din :

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

1. - Secretarul comisiei de evaluare

Licitația publică are ca obiect închirierea spațiilor comerciale situate în _____ aflate în administrarea

Cap. I Principalele date legate de pregătirea licitației

Forma aleasă, de acordare a spațiilor prin închiriere: **licitație publică**

Documentația de atribuire prevede ca termen limită de depunere a ofertelor, însoțite de documentele doveditoare și de dovezile de constituire a garanțiilor de participare data de _____, ora _____, pentru desfășurarea licitațiilor publice, la sediul organizatorului, _____.

Cap. II Modul de organizare și derulare a licitației

Licitația a fost organizată și s-a desfășurat în conformitate cu prevederile:

- HCL S4 nr. ____ / _____ privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata Agroalimentară „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date

În urma publicării anunțului pentru desfășurarea licitației, pentru închirierea spațiilor comerciale situate în Complexul Agroalimentar _____, nr. supuse licitației din data de _____, au fost achiziționate un număr de _____ caiete de sarcini.

Până la data limită de depunere a ofertelor și garanțiilor de participare și anume _____, ora _____, s-au depus la sediul organizatorului un număr de _____ oferte.

Următoarele oferte au fost excluse, având în vedere considerentele expuse în rândurile următoare:

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.

Dupa comunicarea rezultatelor ofertelor admise, respectiv respinse, au fost inregistrate ____ contestatii, dupa cum urmeaza:

- 1) SC _____ - solutionata in sensul admitterii/respingerii (dupa caz);
- 2) SC _____ - solutionata in sensul admitterii/respingerii (dupa caz)
-

sau, dupa caz,

nu au fost inregistrate contestatii.

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 câștigători care vor fi contactati in vederea încheierii contractelor de închiriere sunt :

- pentru spațiul comercial _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, SC _____ SRL- cu o chirie de ____ Euro/lună conform - procesului verbal nr. _____ / _____;
- pentru spațiul comercial _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, SC _____ SRL- cu o chirie de ____ Euro/lună conform - procesului verbal nr. _____ / _____;
- pentru spațiul comercial _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, SC _____ SRL- cu o chirie de ____ Euro/lună conform - procesului verbal nr. _____ / _____;
- pentru spațiul comercial _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, SC _____ SRL- cu o chirie de ____ Euro/lună conform - procesului verbal nr. _____ / _____;



Reluarea licitației publice pentru spațiile din tabelul de mai jos se va face în aceleași condiții, la o dată stabilită și comunicată ulterior.

Piața _____

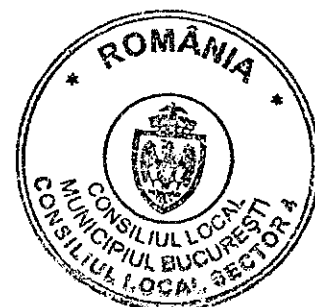
Nr. spațiu	Suprafața	Zona	Destinația spațiului
	(Mp)		
-	-	-	Conform caiet sarcini
-	-	-	Conform caiet sarcini
-	-	-	Conform caiet sarcini
-	-	-	Conform caiet sarcini

Contractele de închiriere se vor încheia cu persoanele declarate câștigătoare, în termen de cel mult 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatelor procedurii, în scris, către participanți.

COMISIA DE EVALUARE:

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

1. - Secretarul comisiei de evaluare



PROCES - VERBAL
AL

VIZIONARII

spațiului comercial nr. _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, 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 _____.

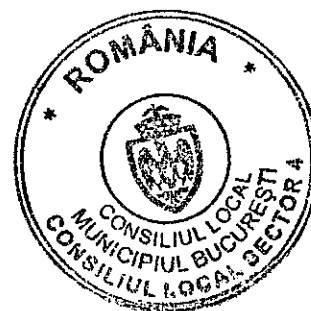
Data:

[Semnaturile partilor]

PREȘEDINTE DE ȘANȚĂ
ROMANIA
COSMIN - CONSTANTIN BARBALĂU
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CAIET DE SARCINI

- Capitolul I - Informații generale
- Capitolul II - Condiții de participare la licitație
- Capitolul III - Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare
- Capitolul IV - Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere
- Capitolul V - Desfășurarea licitației
- Capitolul VI - Incidente și contestații



CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

APROBAT

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică cu privire la

Spațiul nr. _____

în suprafață de _____ mp,

având destinația de _____

situat în piața _____

Pret/mp: _____

Pret pornire licitație: _____

aflat în proprietatea Municipiului București și în administrarea Consiliului Local Sector 4

Capitolul I

Informații generale

1.1 Organizatorul licitației :

Denumire : Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului București, în calitate de titular al dreptului de administrare a Complexului _____ prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.

Cod fiscal : 4316422

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

Cont : _____, Trezoreria Sector 4

Cont : _____ cont garanții de participare pentru licitații Trezoreria Sector 4

1.2 Baza legală

- HCL S4 nr. ___ / _____ privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata Agroalimentară „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date

1.3 Tipul procedurii

Licitație publică

1.4 Obiectul procedurii



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

Spațiul supus licitației publice, va fi situat în _____, si va avea numărul _____, suprafața de _____ mp și destinația _____.

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 _____.

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 licitației publice..

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

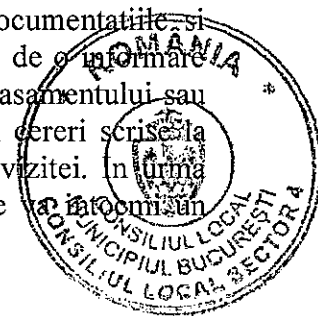
Spațiul supus licitației publice este situat în _____, avand numărul _____, suprafața de _____ mp și destinația _____, fiind amplasat pe planul Complexului Agroalimentar _____, atasat ca Anexa [•] a Caietului de sarcini.

1.5 Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat conform destinației și profilului declarat conform art. 1.6 de mai jos, locatarul fiind obligat, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a contractului de inchiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat si să asigure respectarea condițiilor care au stat la eliberării avizului si autorizatiei de Securitate la incendiu (art.9 din Legea. nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările 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 profesioniști 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 puțin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei. In urma vizitarii amplasamentului sau a consultarii documentatiei tehnice, se va întocmi un Proces verbal.



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

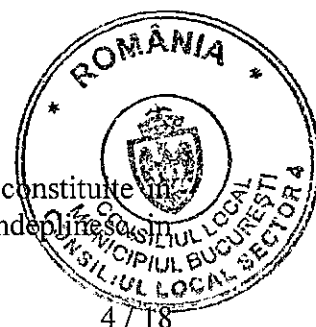
Persoana interesata are dreptul de a vizita spatiul comercial pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie, in urma inregistrarii unei solicitari scrise la sediul _____ sau prin e-mail la _____, cu cel putin 3 zile lucratoare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

- 1.8 Persoana juridică, poate să achiziționeze caiete de sarcini pentru mai multe spații, inasa poate participa la licitație doar pentru spațiile pentru care a depus oferta si a achiziționat 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 închirierii
- 1.12 Perioada de închiriere a spațiului este de 5 ani, calculata de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul locatorului, în baza solicitării scrise a locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei initiale a contractului. Prelungirea contractului nu va depăși termenul de 5 ani.
In conditiile anterior mentionate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;
 - b) acceptă faptul ca pretul chiriei va fi majorat cu indicele de crestere a pretului chiriei comunicat de INS;
 - c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite față de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat ori fata de DPGAC S4 la data semnării actului adițional 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 condiții se probează prin fișa de client de la DPGAC S4 si prin inscrisurile 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

Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane juridice, române sau străine, constituite în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinesc în mod cumulativ, următoarele condiții:



- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfasurarea licitației;
- c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) către Direcția Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva 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. 18¹ - 18⁵ 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 să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul și/sau are o culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 12 chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul minim de la care porneste licitația.



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, în 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 după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar 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 menționate, 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. Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN _____ deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului București. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare – Spațiu comercial nr. ___ - Piața _____”.

Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.
Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală 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 refuză 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 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 execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută la art. 2.4 și va conține mențiunea „Garanție de bună execuție – Spațiu comercial nr. ___ Piața _____”. Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

Capitolul III

Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior)**, care se înregistrează de Organizator, în ordinea primirii lor, în registrul Ofertei, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta: **denumirea complexului agroalimentar și nr. spațiului comercial**.



3.4. **Plicul exterior** va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată, însoțite de un opis al acestora:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul completată conform Anexei C, în original;
- b) o Declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în copie;
- d) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricărui neclaritate, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor. Nota: În cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.

2) Adevărata emisă de Direcția Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 care să ateste faptul că nu înregistrează debite față de această instituție publică, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) și că nu se afla sub incidența prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, în original;

3) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoană juridică) și 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 în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, în original;

4) Actul constitutiv al persoanei juridice și Actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/instituție publică similară, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

6) Certificatul de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnatura reprezentantului;

7) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, dată în forma 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 imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);



3.5. Lipsa oricarui document prevazut la art. 3.4, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau quantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat 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 in plicul interior, intr-un singur exemplar, si contine urmatoarele mentiuni:

- 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 si nr. spatiului comercial;
- 3) pretul ofertat/luna, plecand de la pretul 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 egala cu quantumul a 10 chirii raportate la prețul 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 în 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.;
- 5) dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent;
- 6) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spatiu comercial in 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 depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei si orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.13. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;



- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea menționată la alin. (2) – pondere 40%;
- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanți 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 egală cu cuantumul a 10 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna 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.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 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.

4.4 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

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

Punctajul C(n) se acordă astfel:

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

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

Punctajul D(n) se acordă astfel:

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

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

Punctajul se acordă astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acordă 20 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acordă 0 puncte.

Capitolul V

Desfășurarea licitației

- 5.1 Anunțul pentru desfășurarea licitației se va publica cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală precum și pe pagina de internet www.ps4.ro.
- 5.2 Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.



- 5.3 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitarea clarificarilor va fi transmisă cel mai târziu cu 10 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă cel târziu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 5.4 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data ședinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 5.6 Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.
- 5.7 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.
- 5.8 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.
- 5.9 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
- 5.10 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV.
- 5.11 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 4.1. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 5.12 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA raportat la suprafața spațiului de închiriat”, iar în cazul egalității în continuare departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire „capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash flowului”.



- 5.13 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 5.14 Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 5.15 Organizatorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 5.16 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 5.17 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.15, comisia de evaluare are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 5.18 În cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.
- 5.19 Organizatorul va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6. Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- 5.20 În sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparența, tratamentul egal, proportionalității, nediscriminării și liberei concurențe;
 - b) Organizatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).
- 5.21 În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI

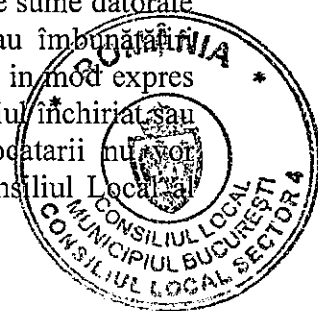
Incheierea contractului de închiriere

- 6.1 Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.15.
- 6.2 Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.
- 6.3 Modelul contractului de închiriere este prevăzut în cuprinsul Anexei nr. 3 la HCL nr. ___ din _____. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și accepta prevederile caietului de sarcini.



ale dispozițiilor hotărârii de consiliu local care aproba conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6.

- 6.4. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.
- 6.5. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.
- 6.6. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.
- 6.7. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.
- 6.8. În cazul în care organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.
- 6.9. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.
- 6.10. Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.
- 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 funciară 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 chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de organizator și intră 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 chiriaș 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 nu vor fragmenta spațiul ci el va rămâne în forma/structura aprobată de Consiliul Local Sectorului 4.



- 6.14 Totodata, Locatarii au obligatia de a executa lucrarile de amenajare in vederea punerii in functiune a spatiului comercial, din fonduri finaciare proprii si de a obtine toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzut de lege, în termen de _____ de la data incheierii contractului de inchiriere, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a acestuia, locatarul renuntand in mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodata, Locatarul are obligatia de a incheia direct toate contractele de furnizare de utilitati publice necesare functionarii spatiului inchiriat.
- 6.15 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.
- 6.16 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 Contractului de inchiriere, pe durata contractului de subinchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreat se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de lege si necesita aprobarea prealabila a administratorului activitatii pietelor.
- 6.17 La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună execuție echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la Prețul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul castigator refuză semnarea contractului de închiriere, caz in care devin incidente dispozitiile art. 2.2, iar garantia de participare va fi retinuta, in 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. Garantia de participare se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de inchiriere.
- 6.19 Garanția de bună execuție va putea fi eliberată la incetarea contractului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite, ca acesta si-a indeplinit in mod corespunzator obligatiile asumate prin contract și după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului.
- 6.20 Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, in trei exemplare, unul pentru fiecare parte si unul care va fi inregistrat la organele fiscale și constituie titlu executoriu pentru evacuarea chiriașului, în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale și pentru plata chiriei, utilităților, penalităților și cheltuielilor justificate la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

Capitolul VII

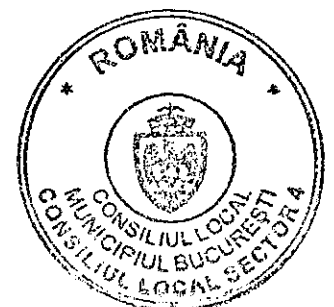
Incidente si contestatii

- 7.1 Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 6.5



prezentul Caiet de sarcini, precum și refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusă si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.

- 7.2 Ofertanții pentru care există indicii sau dovezi că au stabilit înțelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației în scopul obținerii unor prețuri 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.
- 7.4 Orice contestatii formulate impotriva actelor comunicate se inregistreaza la sediul organizatorului, in termen de 1 zi lucratoare de la comunicarea acestora, iar actiunile formulate impotriva deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor se vor inregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului, in termen 6 luni de la comunicare deciziei pronuntate cu privire la contestatie.
- 7.5 Solutionarea contestatiilor se face in termen de 2 zile lucratoare de la data inregistrarii acestora de catre o Comisie de solutionare a contestatiilor, iar deciziile se comunica contestatorilor in cel mult 1 zi de la solutionare, prin posta, cu scrisoare cu confirmare de primire sau fax sau e-mail, daca s-a solicitat in mod expres aceasta modalitate de comunicare.



Către _____
Sediul _____

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Închirierea spațiului comercial nr. _____ în suprafață de _____ mp, situat în
Piața _____, Zona _____, PARTER / ETAJ. »

Subsemnatul(a) _____, cu domiciliul în _____, posesor al
B.I. /C.I. / Pașaport seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, de
către _____, având 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 vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația privind publica pentru
inchirierea spațiului comercial nr. _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața
_____, Zona _____, PARTER / ETAJ. Valoarea de incepere a licitatiei este de
_____ lei.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale
dispozitiilor HCL Sector 4 nr. ____/2019 care aprobă procedura de desfășurare a
licitației publice deschise cu strigare pentru spatiul comercial mai sus indicat.

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.

Data :

Semnătura



DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat în _____ strada _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, apartament _____, sector/județ _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____ număr _____ emis de _____, la data de _____, având CNP _____, în calitate de reprezentant legal al _____, prin prezenta, declar pe propria răspundere, având cunoștință de prevederile art. 326 Codul Penal, că _____ nu se află în insolvență, reorganizare judiciară sau faliment, nu este gajată sau ipotecată, este lipsită de sarcini de orice natură și nu are ca reprezentanți legali persoane care au fost reprezentanți legali a unei alte persoane juridice care a înregistrat debite la bugetul local al Sectorului 4 sau fata de DPGAC S4 ori litigii în contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului București, Consiliul Local Sector 4 sau DPGAC S4. De asemenea, menționez că în ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

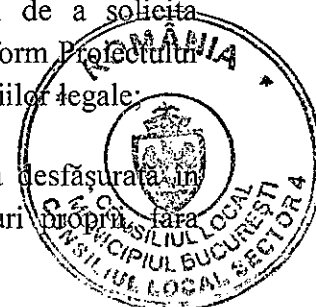
Totodată, declar că nu am rude de gradul I angajate în cadrul DPGAC S4 și că nu voi participa la licitație cu o altă persoană juridică în care să am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar în cazul în care, în perioada scursă de la data depunerii documentației de licitație, până la licitație, voi dobândi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participantă și ea la aceeași licitație, în mod expres voi face toate demersurile să retrag de la licitație una dintre persoanele juridice, astfel încât să rămână o singură persoană juridică participantă, în 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. _____ în suprafață de _____ mp, situat în Piața _____, Zona _____, PARTER / ETAJ, declar că sunt de acord ca:

- orice lucrări de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de întreținere a spațiului comercial se vor face cu fonduri financiare proprii si renunt la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei și/sau a materialelor consumate. Ele se vor face conform Proiectului tehnic pus la dispozitie de organizator, precum și cu obținerea tuturor autorizațiilor legale;

- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;



- să solicite acordul scris al administratorului activității pietelor pentru schimbarea obiectului de activitate desfășurat în spațiu, precum și pentru subînchirierea spațiului comercial închiriat;
- să nu aduc modificări la structura interioară și/sau exterioară a spațiului comercial sau a clădirii;
- în situația în care Consiliul Local Sector 4 decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparații cu privire la imobilului în care se găsește spațiul comercial și în măsura în care execuția lucrărilor anterior menționate necesită încetarea activității societății ofertante, voi evacua spațiul comercial ce face obiectul Contractului de închiriere, pe perioada executării lucrărilor și voi fi scutit de la plata contravalorii dreptului de folosință a spațiului pentru perioada respectivă;
- la încetarea Contractului de închiriere, să predau spațiul comercial în stare de funcționare, pe bază de proces verbal de predare-primire, cu toate investițiile efectuate în spațiu în vederea amenajării, modernizării sau îmbunătățirii acestuia și să achit toate obligațiile de plată născute până la acel moment;
- renunț, în mod expres, să solicit Locatorului contravaloarea oricăror investiții, materiale sau lucrări executate în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial folosit în baza Contractului de închiriere;
- renunț, în mod expres, la dreptul de a solicita despăgubiri sau alte sume de bani Locatorului, în cazul în care Contractul de închiriere va fi desființat printr-o hotărâre judecătorească definitivă;
- neutilizarea spațiului comercial în anumite perioade ale anului din orice motive, cu excepția situației în care Consiliul Local Sector 4 decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparații cu privire la imobilului în care se găsește spațiul comercial, nu exclude plata contravalorii dreptului de folosință pentru aceste perioade ori a utilităților aferente spațiului comercial ori ale spațiilor comune ;

Prezenta este valabilă pentru licitația spațiului comercial nr. _____ din _____

Data:

Semnatura



Anexa nr. 4 la H.C.L. Sector 4 nr. 148/15.07.2019

Varianta Contract de inchiriere bun viitor

Contract de Inchiriere de spatii comerciale situate in complexul agroalimentar [•]

Nr. [•]/[•]

Incheiat astazi, [•], intre:

Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, 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, in numele si pe seama Consiliului Local Sector 4, titularul dreptului de administrare asupra [•], 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 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 [•] m².



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:

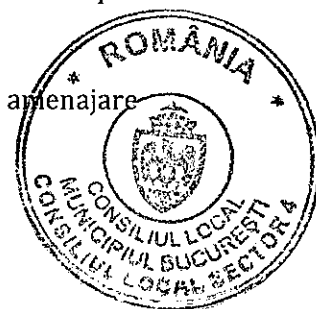
- i. va depasi marja de variatie acceptabila, toate obligatiile de plata vor fi calculate raportat la suprafata reala a Spatiului inchiriat, conform masuratorilor facute de inginerul topograf al Locatorului. In acest caz, Partile vor incheia un act additional la Contract in care se vor stipula suprafata 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

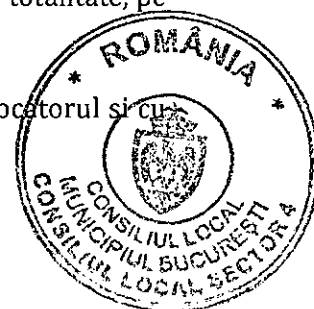
- 2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a Spatiului inchiriat de **5 (cinci) ani**, calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract -[•], (denumita in continuare „Perioada”).
- 2.2. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatarul doreste sa reinnoiasca prezentul 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 profesionisti 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 incheierea 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 Locatarului.
- 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, toaleta publice, intrari, coridoare de evacuare, camere de serviciu si tehnice), localizate in interiorul Pietei.

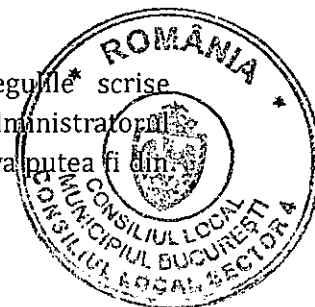
„SUPRAFETE COMUNE” reprezinta spatiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, logo-uri, totem, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati, iluminare publica, trottoare etc.

- 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, astfel cum va putea fi din



cand in cand modificat, cu scopul de a implementa toate regulile aplicabile complexului agroalimentar.

4) Chirie

- 4.1. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi in suma de [•] Lei/mp + TVA pe luna.
- 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 fiecărei 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.
- 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.

5) Costurile aferente utilitatilor si serviciilor

- 4.7. 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 Pietei, daca este cazul;
 - c) servicii de securitate si paza, portar, inclusiv echipamente si sistemele de securitate ale Pietei dupa cum Locatarul considera potrivite;



- d) 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;
- e) servicii de curatenie contractate pentru Complexul Agroalimentar [•], inclusiv serviciul de dezapezire, curatenia aleilor si drumurilor de acces, furnizarea de containere pentru deseuri si operarea unui serviciu de depozitare si colectare a deeurilor 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 extincatoare, 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 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 Pietei la o chirie rezonabila, determinata de catre Locatar, 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 din acesteia.

5.1. Locatarul este obligat sa plateasca Locatorului 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 agreeate prin Contract.

- 5.2. 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 spatiilor comerciale aflate in incinta Pietei.
- 5.3. 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 agreeate de catre Parti in scris anterior furnizarii serviciilor.

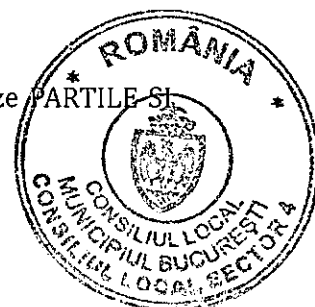
6) Utilitati

- 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. 3.11.) 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, 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 efectueaza 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 Locatar, 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 si cesiunea 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 scris prealabil al LOCATORULUI 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 agreat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI.
- 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 prezentului articol, 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 încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș rămân în proprietatea locatarului, locatarul renuntand in mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestatii.
- 14.4. Lucrarile de amenajare interioara vor fi efectuate de catre LOCATAR, iar perioada afectata acestor lucrari va fi inclusa in PERIOADA Contractului de Inchiriere.
- 14.5. 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.
- 14.6. Toate cheile SPATIULUI INCHIRIAT vor fi predate LOCATORULUI la terminarea Contractului de Inchiriere.

15) Incetarea Contractului

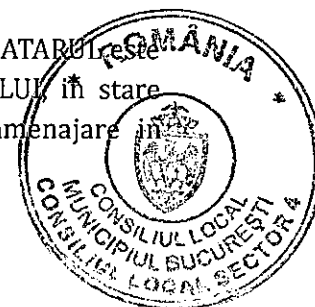
- 15.1. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.
- 15.2. Fara a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile si obligatiile Partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prelabile 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:



- 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 transfera, sub-inchiriaza sau cesioneaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;
- e) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii SPATIULUI INCHIRIAT si/sau PARTILOR SI SUPRAFETELOR COMUNE;
- f) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;
- g) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;
- h) 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;
- i) LOCATARUL nu respecta orarul de functionare al Pietei;
- j) 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 deplin 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.



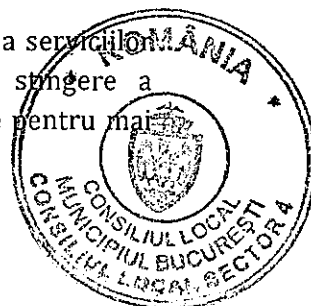
- 15.6. LOCATARUL poate rezilia Contractul de Inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise LOCATORULUI in cazul in care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform Contractului si daca aceasta incalcare continua 5 zile dupa notificarea scrisa transmisa 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 Locatorului, 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 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 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.

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, nerezolvarea in termen de 10 zile de la declansarea conflictului, va duce la solutionarea acestuia de catre instanta judecatoreasca competenta.

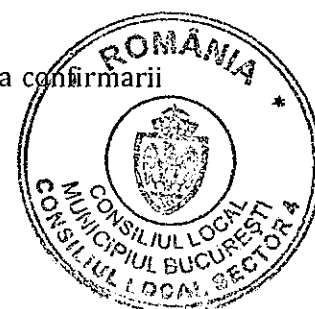
22) Alte Clauze

- 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 48 ore, locatarului.

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 Locatarului.
- 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 - Garania de buna executie;
- 4) Anexa nr. 4 - Caietul de sarcini;

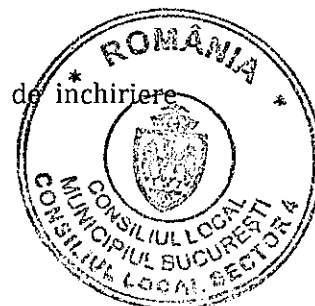
Prezentul Contract a fost incheiat astazi, [•], in 3 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatară si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

Locatar,
Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti
In numele si pe seama Consiliului Local Sector
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 Contractului de inchiriere inregistrat sub nr. / intre:



1), reprezentat prin, in calitate de Locatar, 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**

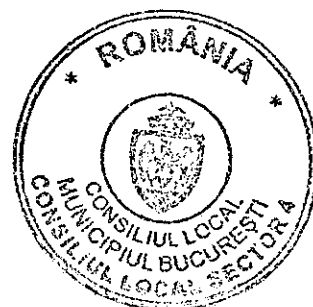
Reprezentat prin

Varianta Contract de inchiriere bun actual

Contract de Inchiriere de spatii comerciale situate in complexul agroalimentar [•]

Nr. [•]/[•]

Incheiat astazi, [•], intre:



Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, 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, titularul dreptului de administrare asupra [•], **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:

13)Obiectul Contractului. Spatiul Inchiriat

- 1.6. 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 Complexului Agroalimentar [•], denumita in continuare „*Piata*”.
- 1.7. Spatiul inchiriat va fi configurat conform Anexei nr. 1 – „*Proiectul tehnic al Pietei*” la prezentul Contract.
- 1.8. 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.
- 1.9. 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 [•] m².

14)Perioada de Inchiriere

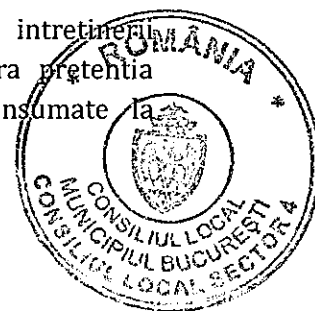
- 2.5. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a Spatiului inchiriat de **5 (cinci) ani**, calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract [•], (denumita in continuare „*Perioada*”).
- 2.6. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatarul doreste sa reinnoiasca prezentul Contract, trebuie sa notifice intentia in scris *Locatarului*, nu mai tarziu de **30 de zile** inainte de expirarea Perioadei.



- 2.7. 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 aditional.
- 2.8. 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.

15) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat

- 3.21. 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.
- 3.22. Locatorul va preda Locatarului Spatiul inchiriat la data semnarii prezentului Contract, [•] (numita in continuare „Data de predare”).
- 3.23. Locatorul va preda Locatarului Spatiul inchiriat in conditiile de amenajare existente la data semnarii prezentului Contract de Inchiriere.
- 3.24. 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.
- 3.25. 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.
- 3.26. 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.
- 3.27. 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 incheierea prezentului Contract.



- 3.28. 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.
- 3.29. Spatiul inchiriat are ca destinatie exclusiva desfasurarea activitatii de comert cu [•], avand codul CAEN [•].
- 3.30. 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 Locatorului.
- 3.31. In cazul nerespectarii art. 3.11 si art. 3.12, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.
- 3.32. Locatarul este obligat sa nu neglijeze Spatiul inchiriat, partial sau in totalitate, pe durata Contractului.
- 3.33. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatorul 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 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
 - 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, trottoare etc.

- 3.34. 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.
- 3.35. 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.

- 3.36. 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.
- 3.37. 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.
- 3.38. 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, astfel cum va putea fi din cand in cand modificat, cu scopul de a implementa toate regulile aplicabile complexului agroalimentar.

16) Chirie

- 4.8. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi in suma de [•] Lei/mp + TVA pe luna.
- 4.9. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii Spatiului comercial.
- 4.10. Facturile fiscale vor fi emise pana la data de 15 ale fiecărei 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.
- 4.11. Chiria se va plati integral in contul de Trezorerie indicat in cuprinsul facturilor fiscale.
- 4.12. 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.
- 4.13. 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



17) Costurile aferente utilitatilor si serviciilor

4.14. 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 Locatorul 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 Complexul Agroalimentar [•], inclusiv serviciul de dezapezire, 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;
- 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 extintoare, 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 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;



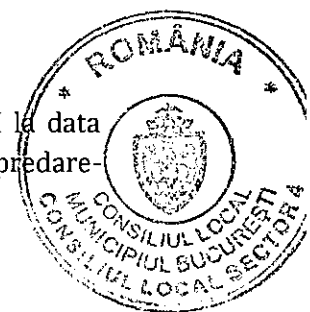
- x) reparatia tevilor si fittingurilor, altele decat cele folosite in Spatiul inchiriat de catre Locatar;
 - y) toate costurile necesare respectarii prevederilor legale cu privire la activitatea desfasurata in Piata;
 - z) costurile cu cabinele personalului de paza si spatiul administrativ necesar Pietei 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.
- 5.4. Locatarul este obligat sa plateasca Locatorului Costurile aferente utilitatilor si serviciilor incepand cu Data predarii Spatiului comercial conform facturilor emise de Locator.
- 5.5. 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 spatiilor comerciale aflate in incinta Pietei.
- 5.6. 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.

18) Utilitati

- 6.4. 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. Locatorul 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.

19) Drepturile si obligatiile Locatorului

- 7.6. 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.

- 7.7.** 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.
- 7.8.** 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.
- 7.9.** 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.
- 7.10.** 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.

20) Drepturile si obligatiile Locatarului



- 8.9. 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.
- 8.10. Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra Spatiului inchiriat prin actele si faptele savarsite.
- 8.11. LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.
- 8.12. 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.
- 8.13. LOCATARUL va informa imediat pe LOCATOR despre pagubele si deficientele aparute in cadrul SPATIULUI INCHIRIAT, a SUPRAFETELOR si PARTILOR COMUNE.
- 8.14. 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.
- 8.15. 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 efectueaza lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.
- 8.16. 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.

21) Garantie

- 9.12. 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.
- 9.13. Garantia de buna executie este in quantum 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.
- 9.14. 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 quantumul datoriei, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta existenta, in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.



- 9.15. Locatarul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.
- 9.16. 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 Locatar, 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.
- 9.17. Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatarului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

22) Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

- 10.5. LOCATARUL poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest Contract de Inchiriere doar cu acordul scris prealabil al LOCATORULUI si in conditiile prevazute de lege.
- 10.6. 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.
- 10.7. LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.
- 10.8. In cazul nerespectarii prevederilor prezentului articol, 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.)

23) Clauza de neexclusivitate

- 11.4. 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.

24) Costuri de publicitate

- 11.5. 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.



- 11.6. Sumele platite de catre Locatar, reprezentand contributia pentru marketing vor fi folosite pentru activitatea de marketing necesara promovarii Pietei.

25) Accesul in spatiul inchiriat

- 13.4. In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze reparatii care necesita permiterea accesului Locatorului 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.
- 13.5. 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.
- 13.6. 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.

26) Predarea Spatiului Inchiriat

- 14.7. 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.
- 14.8. 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.
- 14.9. Ca regula generala, la încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș rămân în proprietatea locatorului, locatarul renuntand in mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestatii.
- 14.10. Lucrarile de amenajare interioara vor fi efectuate de catre LOCATAR, iar perioada afectata acestor lucrari va fi inclusa in PERIOADA Contractului de Inchiriere.
- 14.11. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului și, in orice caz, pana cand SPATIUL INCHIRIAT este efectiv eliberat.



14.12. Toate cheile SPATIULUI INCHIRIAT vor fi predate LOCATORULUI la terminarea Contractului de Inchiriere.

27) Incetarea Contractului

15.13. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.

15.14. 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 prelabile 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.

15.15. 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:

- k) 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;
- l) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;
- m) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI SPATIUL INCHIRIAT sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;
- n) LOCATARUL transfera, sub-inchiriaza sau cesioneaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prelabila a LOCATORULUI;
- o) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii SPATIULUI INCHIRIAT si/sau PARTILOR SI SUPRAFETELOR COMUNE;
- p) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;
- q) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;
- r) LOCATARUL incalca obligatiile materiale specificate in Regulamentul intern de functionare a Pietei, iar daca aceste incalcarri continua pe o perioada de 5 zile dupa notificarea scrisa facuta de catre LOCATOR LOCATARULUI;
- s) LOCATARUL nu respecta orarul de functionare al Pietei;



t) 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.

15.16. 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 deplin drept, fara indeplinirea altor formalitati legale ori fara a urma vreo procedura judecatoreasca.

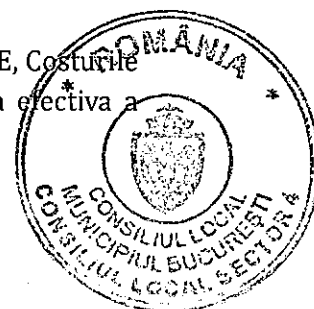
15.17. In cazul incetarii din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze SPATIUL INCHIRIAT si sa-l predea LOCATORULUI, in stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.

15.18. 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.

15.19. 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.

15.20. 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;



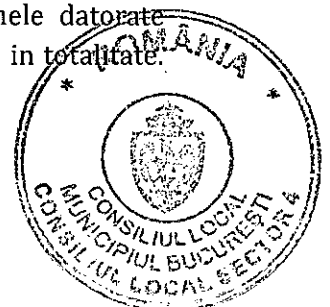
b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea SPATIULUI INCHIRIAT pentru inchiriere viitorilor chiriasi; si

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

- 15.21. 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.
- 15.22. 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.
- 15.23. 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.
- 15.24. 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.

28) Nerespectarea Contractului si penalitati

- 16.6. 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.
- 16.7. 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 quantumul sumelor datorate.



- 16.8. 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.
- 16.9. 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 parcarele acesteia.
- 16.10. In niciun caz LOCATORUL nu este responsabil pentru pierderile de profit ale LOCATARULUI sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

29) Forta majora

- 17.3. 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.
- 17.4. 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.

30) Nerenuntare

18.2. 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.

31) Independenta clauzelor

19.2. 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.

32) Legea aplicabila. Limba

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

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

33) Litigii

21.3. 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.

21.4. Orice neintelegere se va rezolva pe cale amiabila, nerezolvarea in termen de 10 zile de la declansarea conflictului, va duce la solutionarea acestuia de catre instanta judecatoreasca competenta.

34) Alte Clauze

22.6. Partile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu in conditiile legii.

22.7. 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.

22.8. 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.



22.9. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in Contract.

22.10. Orice modificare in statutul juridic, a actului de infiintare, a sediului, etc., va trebui anuntata in termenul limita de 48 ore, locatorului.

35) Comunicari

23.4. 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 [•];

23.5. Urmarirea si derularea prezentului Contract se va face prin intermediul [•], in calitate de [•] al Locatorului.

23.6. Comunicarile intre parti se pot face si prin fax sau e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

36) Acceptarea

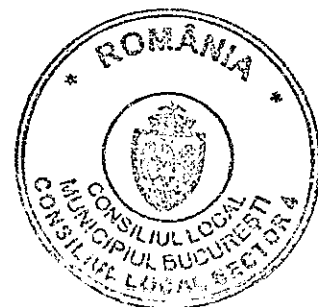
24.1. Subsemnatul, [•], in calitate de [•] al [•], Locatar al spatiului ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul inchiriat, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce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

37) 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 semnatară si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.



Locator,
Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti
In numele si pe seama Consiliului Local Sector
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 Locatar, 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.

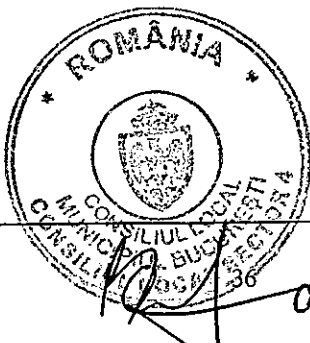
Starea in care se preda si se primeste spatiul cu alta destinatie, se prezinta astfel:

- 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 SEDINTA,
OSMIH - CONSTANTIN BĂRBĂLAU

Fisa de date

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

I.1) Denumire si adrese

Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in numele si pe seama Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul in cu sediul in Bucuresti, sector 4, B-dul. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etajul 1, nr. 224F, CIF 4316422

I.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat contra cost de la sediul organizatorului, începând cu data publicării pe pagina de internet www.ps4.ro, după achitarea prețului de 200 lei (in numerar la casierie).

Număr zile pana la care se pot solicita clarificări înainte de data limita de depunere a ofertelor: 10 zile lucratoare

Persoană de contact: _____, telefon _____.

Ofertele trebuie depuse la: adresa menționata mai sus, in termenul publicat in anunt.

Secțiunea II Obiectul contractului si criteriile de atribuire

II.1.1) Titlu:

Inchirierea spațiilor comerciale din incinta Complexului Agroalimentar „Piata Sudului”/Pietei Agroalimentare „Progresul”.

II.1.2) Prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA

..... Euro/mp/luna

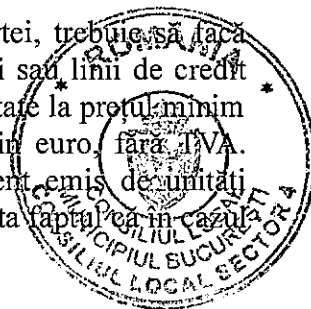
II.1.3) Criterii de atribuire

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;

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 calculează proporțional, astfel: $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea mentionata mai jos) – pondere 40%;

Nota: operatorii economici participanti la procedura, sub sanctiunea respingerii ofertei, 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 prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, exprimata in euro, fara 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:



operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

- 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.

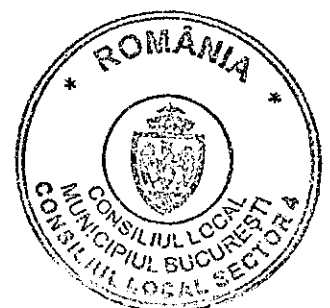
Oferta care va avea nivelul minim solicitat va primi 0 puncte, urmând a fi punctate ofertele ce contin niveluri peste minimul solicitat.

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 calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$.

- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

Punctajul se acorda astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.

Punctaj maxim total: 100



II.1.4) Durata contractului: 5 ani cu posibilitatea de prelungire in conditiile documentatiei de atribuire

Secțiunea III Criterii de valabilitate si motive de excludere

- 1) Ofertele se redactează în limba română.
- 2) Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- 3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - o fișă cu informații privind ofertantul (inclusiv o adresa de e-mail si numar de fax pentru corespondenta) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților prevazute la pct. 12 (inclusiv dovada constituirii garanției de participare):

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 inregistrate 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 Direcția Piețe și Gestionare Activități Comerciale Sector 4 care sa ateste faptul ca nu înregistrează debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) si ca nu se afla sub incidența 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 adiționale 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 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 licitatie 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);

- acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).

4) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscrie numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

5) Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar care trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

6) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru fiecare spatiu comercial

7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate.

8) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

9) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

10) Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

11) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

12) Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, 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;

Nota: se vor depune certificate fiscale valabile la momentul depunerii ofertelor din care sa reiasa ca ofertantul 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.

Nota: se va prezenta/depune document din care sa reiasa forma de inregistrare in conditiile legii din tara de rezidenta, faptul ca ofertantul este legal constituit, ca nu se afla in niciuna din situatiile de anulare a constituirii precum si faptul ca are capacitatea profesionala de a realiza activitatile care fac obiectul contractului.



13) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Nota: se va prezenta o declarație pe propria răspundere privind neincadrarea în una din situațiile de mai sus prevăzute de pct. 13.

Secțiunea III Garanții

III.1) Garanția de participare:

Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN _____ deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului București. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare – Spațiul comercial nr. ___ - Piața _____”

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și să acopere perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

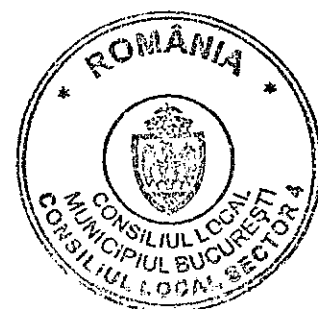
Cuantumul garanției de participare este echivalentul în lei a 20 de chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul prețului minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului, preț publicat în cuprinsul Listei cu situația spațiilor comerciale.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

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

III.2) Garanție de bună execuție:

Garanția de bună execuție a contractului se va constitui prin virament bancar. Se va prezenta dovada constituirii la momentul semnării contractului de închiriere, în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii (conform oferta câștigătoare).



Sectiunea IV Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mentina oferta: 4 luni
(de la termenul limita de primire a ofertelor)

Sectiunea V: Modul de prezentare a ofertei

Ofertele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, capitolul Reguli privind oferta si vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.

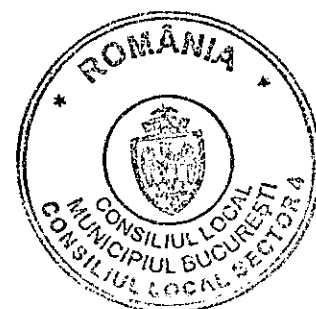
Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spatiului comercial pentru care este depusă oferta: piata in care este situat si numarul spatiului comercial. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților (toate documentele ce tin de conditii de valabilitate si motive de excludere, inclusiv dovada constituirii garantiei de participare);
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/luna, dovada privind cash-flow-ul, dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum si datele de identificare ale spatiului comercial pentru care este depusă oferta.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spatiu comercial. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.



Secțiunea VI Informații suplimentare

Clarificari documentatie:

În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de licitație are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă răspunsul va fi adus la cunoștința celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Organizatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel organizatorul licitației publice în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Vizitare amplasament:

Vizitarea amplasamentului sau a spațiilor comerciale se va efectua în măsura în care stadiul lucrărilor de modernizare o va permite, astfel încât sănătatea și integritatea fizică a vizitatorilor să nu fie puse în pericol. În cazul în care stadiul lucrărilor nu permite vizitarea spațiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, împreună cu orice consilieri profesioniști necesari, planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiul comercial, pentru a dispune de o informare clară și completă asupra situației spațiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentațiilor tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se face în baza înregistrării unei cereri scrise cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei. În urma vizitării amplasamentului sau a consultării documentației tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se va întocmi un Proces verbal.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire ” cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de evaluare al spațiului închiriat, raportat la suprafața acestuia”, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire ” capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flowului”.

VI.4 Proceduri de contestare:

Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se înregistrează la sediul organizatorului, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora, iar acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului, în termen de 6 luni de la comunicarea deciziei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COSMIN - CONSTANTIN BARBALĂU

