

## REGULAMENT

**Privind închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a spațiilor cu destinație comercială (căsuțe din lemn) situate pe raza Sectorului 5, aflate în proprietatea Centrului Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache”**

### Preambul

Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” este proprietarul exclusiv al căsutelelor din lemn, tip chioșc comercial, dimensiuni 2\*3 m și înălțime la coamă de 2,40 m, pereți din lemn masiv asamblat prin chertare, dotate instalație electrică cu o putere nominală de 2 KW, priză, întrerupător și bec, lanțuri suport pentru obloanele superioare și inferioare și lacăte, amplasate pe raza Sectorului 5.

Propunem spre aprobare prezentul regulament pentru licitația publică deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare a spațiilor cu destinație comercială (căsutelelor din lemn). Licitația urmând a se desfășura la o dată ulterioară prezentei date, acesta urmând a se afișa pe site.

## CAPITOLUL I

### Dispoziții generale

**Art. 1.1.**- Scopul regulamentului este de a crea cadrul organizatoric și de a asigura metodologia unitară de desfășurare a licitațiilor pentru închirierea de spații comerciale (căsute din lemn) și adjudecarea acestor spații amplasate pe raza Sectorului 5.

**Art. 1.2.** – Prin sistemul de licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, se creează ofertanților condiții egale de închiriere a spațiilor și asigură comisiei de licitație posibilitatea de a alege oferta cea mai mare.

**Art. 1.3.** - În sensul, prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **Atribuirea contractului de închiriere** – etapa în cadrul Procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.
- b) **Chiria** – suma de bani care reprezintă prețul plătit pentru folosința unui bun imobil, conform contractului de închiriere

- c) **Contract de închiriere**- contractul prin care o parte, numită locator (titular al dreptului de administrare), se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar (chiriaș – titular al dreptului de închiriat), folosința unui bun imobil pentru o anumită perioadă, în schimbul chiriei.
- d) **Durată** – perioada de timp pentru care se încheie contractul de închiriere stabilită în ani/ luni în conținutul contractului.
- e) **Licitație publică** – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de administrare analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare.

## **Capitolul II**

### **Cerințe privind calificarea ofertanților**

**Art. 2** Dosarul de înscriere la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

- Cererea de participare la licitație;
- Statut și/sau contract de societate, respectiv autorizația de funcționare conform reglementărilor legale în vigoare – vizată pentru anul în curs; Documentele se prezintă în copie certificată conform cu originalul;
- Certificat emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului – certificat constatator în original sau copie legalizată, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației;
- Certificat de înregistrare fiscal – CUI – copie conform cu originalul;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație – original;
- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat și către bugetul local – original sau copie legalizată;
- Documente care să ateste că ofertantul nu a suferit condamnări penale (cazier judiciar, cazier fiscal) – original sau copie legalizată;
- Declarație notarială pe propria răspundere care să ateste că ofertantul nu are datorii la Administrația Fondului Imobiliar și Administrația Străzilor – original;
- Documente privind situația de personal a ofertantului.
- Documente și autorizațiile pentru vânzare de produse și băuturi – casă de marcat conform documentelor fiscale.

În cazul unei asocieri, liderul de asociere va completa și semna cererea de participare la licitație. Fiecare asociat va prezenta documentele sus-menționate.

Cererea de participare la licitație (Document – Formular nr. 1)

Cererea de participare la licitație se depune la sediul Centrului Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” cu număr de înregistrare, până cel târziu la data de ....., ora ..... . Prin semnarea și depunerea acestei cereri, ofertantul confirmă faptul că și-a însușit cerințele înscrise în documentația de licitație, precum și faptul că este de acord cu acestea.

În mod obligatoriu, reprezentantul legal menționat în cererea de participare va fi cel care va participa la data și ora stabilite pentru desfășurare a ședinței de licitație. Reprezentantul menționat în cererea de participare poate fi însoțit de o singură persoană.

Licitația se va desfășura în funcție de incidența cazurilor de Covid, fie online, fie în locație/sediu.

În cadrul ședinței de deschidere și analizare a documentației vor fi respinși din procedură (cu consemnarea în procesul-verbal) ofertanții care se încadrează în una din următoarele situații:

- a) Ofertanții care depun cererea de participare la licitație însoțită de documentele precizate la capitolul II după data și ora limită stabilite în anunț sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț;
- b) Ofertanții care nu depun toate documentele precizate;
- c) Reprezentantul desemnat al ofertantului nu este prezent în sala de ședințe/online la data și ora stabilite în anunț pentru desfășurarea licitației propriu-zise

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară sau virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul ....., deschis la Trezoreria Sectorului 5, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

**Art 2.1** Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a 3 (Trei) chirii lunare la valoarea de la care pornește licitația.

Valabilitatea garanției de participare este de 30 de zile de la data depunerii documentelor de eligibilitate. Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

- Oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

Garanția de bună execuție contractuală se constituie prin achitarea în numerar de către participant în contul de trezorerie ....., deschis la Trezoreria Sector 5, în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 3 (trei) luni.

Garanția de bună execuție se reține:

- În cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 60 de zile;
- În cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile;
- În cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

Date pentru constituirea garanțiilor (de participare și de bună execuție) prin ordin de plată:

- Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache”
- Cod fiscal: 36772516
- Cont ....., deschis la Trezoreria Sector 5 București.

### **Capitolul III**

#### **Constituirea și atribuțiile comisiei de evaluare**

**Art. 3** – Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, condusă prin intermediul unui președinte care deține și calitatea de membru, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

**Art.3.1** – Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziție a Directorului General al Centrului Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache”.

**Art.3.2** – Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie care nu intră în componența acestuia și nu beneficiază de drept de vot.

**Art. 3.3** – Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

**Art. 3.4.** – Membrii comisiei de evaluare, supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere cu 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.3.5** – 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 licitația publică, deschisă cu strigare.
- c) Elaborarea comunicării privind respingerea ofertei ca urmare a analizei documentelor
- d) Desemnarea ofertei castigătoare.

## **Capitolul IV**

### **Organizarea și desfășurarea licitației**

**Art 4** - Prețul de pornire al licitației este de 1.200 de Lei/lună. Chiria lunară asumată de către ofertantul declarat câștigător se achită în lei, în contul de trezorerie RO30TREZ70521G300530XXXX, deschis la Trezoreria Sectorului 5.

**Art4.1** - Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pe închirierea spațiului comercial.

**Art 4.2** - Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Prețul de pornire al licitației este de 1.200 Lei/lună, iar pasul de licitație va fi de minimum 200 de lei, în urcare, care se adaugă succesiv la prețul de pornire a licitației, iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

**Art.4.3** - Limba de redactare a documentelor este limba română.

**Art.4.4** - Documentele de calificare se depun până cel târziu la data de ....., ora ....., în plic sigilat, la sediul Centrului Cultural și de Tineret "Ștefan Iordache" situat în Str. Fabrica de Chibrituri, Nr. 9-11, Sector 5, București.

**Art.4.5** - Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de ....., ora ....." și va indica bunul imobil pentru care se face ofertarea căsuței din lemn sau a lotului.

**Art.4.6** - Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ale documentației de calificare, ulterior depunerii acesteia.

În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la Capitolul II „Cerințe privind calificarea ofertanților”, cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare și dovada constituirii garanției de participare.

**Art.4.7-** Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris către locator (titularul dreptului de administrare).

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii (la ofertant), respectiv în momentul primirii (la sediul locatorului).

Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (cu confirmare de primire).

**Art.4.8** - Data și ora deschiderii documentației de calificare: ....., ora .....

Deschiderea plicurilor va avea loc la sediul Centrului Cultural și de Tineret "Ștefan Iordache" situat în Str. Fabrica de Chibrituri, Nr. 9-11, Sector 5, București.

## Capitolul V

### Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat

Spațiile sunt situate pe raza Sectorului 5 și dispun de racordare la electricitate.

**Art. 5** - Destinația spațiilor este exclusiv pentru desfășurarea de activități comerciale, desfășurării de activități cu scop lucrativ/ comercial. Obiectele de activitate sunt vânzarea cu amănuntul de produse alimentare și non-alimentare, inclusiv băuturi cu excepția băuturilor alcoolice și/sau tutun. Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

**Art. 5.1** - Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locator. La încetarea contractului de închiriere, dotările/ amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

**Art. 5.2** - Neutilizarea amplasamentului în anumite perioade ale anului din motive dependente de locator nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

**Art. 5.3** - Este interzis locatarului să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, comodat, asociere, colaborare, locație totală sau parțială, inclusiv cesiunea amplasamentului închiriat, unei terțe persoane sau să modifice profilul de activitate.

**Art. 5.4** - În momentul dării în folosință a spațiului se va întocmi un proces-verbal de predare-primire între locatar și locator la care se vor atașa fotografiile ale spațiului la momentul predării către locatar ce atestă starea spațiului de tip căsuță din lemn.

**Art. 5.5** - Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 26 iulie 2006;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, NR. 297 din 17 aprilie 2019;
- c) Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări ulterioare și completări prin L 265/2006; OUG 57/2007; OUG 114/2007; OUG 164/2008; OUG 71/2011; OUG 58/2012; L 187/2012; OUG 9/2016; OUG 75/2018; L 203/2018; L 292/2018; DCZ 214/2019; L 219/2019; L 123/2020; L 140/2020;
- d) Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

**Art. 5.6** - Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

**Art. 5.7** - Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

**Art. 5.8** - Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

**Art. 5.9** - Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

**Art. 5.10** - Utilitățile (apă, căldură, salubritate, climatizare, etc. – după caz) vor fi plătite de către locatar.

**Art. 5.11** - Locatarul are obligația să nu încarce instalația electrică peste puterea de 2KW sau să aducă modificări acesteia, fără acordul prealabil scris al locatorului;

**Art. 5.12** - Locatarul trebuie să mențină spațiul oferit spre închiriere în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, inclusiv să nu schimbe sau să modifice încuietorile, să nu găurească pereții (afișele promoționale vor fi expuse prin lipire cu bandă adezivă), acoperișul, obloanele, să mențină curățenia în interiorul și exteriorul acestuia, să nu monteze accesorii pe bunul închiriat (inclusiv prelate), să nu se extindă pe domeniul public mai mult de 2m în dreptul căsuței.

**Art. 5.13** - Locatarul trebuie să aibă toate avizele/autorizațiile ce țin de desfășurarea activității în spațiul închiriat, precum și toate documentele ce pun în legalitate comerțiantul cu privire la comercializarea și vânzarea de produse alimentare și non-alimentare.

**Art. 5.14** - Cu privire la orice amenajare a spațiului ce va face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul locatorului.

**Art. 5.15** - Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

## Capitolul VI

### **Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere, prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen**

**Art. 6** - Durata închirierii este de 6 (șase) luni, cu posibilitatea de prelungire cu voința părților prin act adițional pentru o durată de maximum 1 an dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- Locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- Locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- Locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale, etc.;
- Locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- Locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- Locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- Locatarul prezintă dovada solvabilității.

**Art. 6.1** - Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a. La expirarea duratei stabilite;
- b. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator;



- c. În cazul în care interesul național sau local impune, prin denunțarea unilaterală de către locator fără plata vreunei despăgubiri cu notificare prealabilă în termen de 5 zile
- d. Deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului împotriva locatarului;
- e. Cesionează drepturile și obligațiile sale prevăzute de prezentul contract.

Contractul de închiriere încetează de drept, fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, în cazul în care Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” hotărăște executarea unor lucrări de modernizare sau modificare a spațiilor prevăzute în contract, locatarul având obligația de a notifica în scris în acest sens locatarul cu cel puțin 5 de zile înainte de data încetării contractului.

În situația în care spațiul comercial (căsuța din lemn) este avariata sau prezintă alte urme în afară de uzura fizică normală, se va reține locatarului din garanție partea corespunzătoare pentru procedura de reparare a spațiului comercial ( casuței din lemn) pentru ca acesta să fie adusă la starea inițială.

La finalizarea contractului de închiriere locatarul se obligă să elibereze amplasamentul și să-l predea locatorului, pe bază de proces – verbal în stare de funcționare, în caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a amplasamentului.

La finalizarea contractului de închiriere locatarul va da o declarație legalizată notarial (angajament de evacuare) prin care va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată în situația nerespectării clauzelor contractuale sau în situația prevăzută la art. 9.2. din contract, declarație care va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la contract, făcând parte din acesta.

În baza angajamentului de evacuare prevăzut anterior, în caz de refuz a eliberării de bună voie a amplasamentului închiriat, locatorul are dreptul să-l evacueze pe locatar în mod forțat, fără autorizare judecătorească și fără punere în întârziere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
POP CLAUDIA-RAMONA**



## CAIET DE SARCINI

**Privind închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a spațiilor cu destinație comercială (căsuțe din lemn) situate pe raza Sectorului 5, aflate în proprietatea Centrului Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache”**

### Capitolul I

Prezentul Caiet de Sarcini a fost întocmit în conformitate cu prevederile HCL Sector 5 nr. 57..... din 31.03.2021 în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unor spații cu destinație comercială, respectiv pentru desfășurarea de activități în domeniul comercial, conform codului CAEN.

Organizatorul licitației este Primăria Sectorului 5 prin Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” cu sediul în Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București, telefon 0756.144.831, CIF 36772516, cod IBAN nr. RO39TREZ24G670330200109X deschis la Trezoreria Sector 5.

Spațiile se află în proprietatea publică privată a Centrului Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” conform Codul administrativ din 03.07.2019.

### Capitolul II

#### Descrierea bunurilor imobile care fac obiectul închirierii

Spațiile oferite spre închiriere sunt situate pe raza Sectorului 5 și au o suprafață utilă de 6 mp fiecare.

### Capitolul III

#### Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat

Spațiile sunt situate pe raza Sectorului 5 și dispun de racordare la electricitate.

Destinația spațiilor este exclusiv pentru desfășurarea de activități comerciale, desfășurării de activități cu scop lucrativ/ comercial. Obiectele de activitate sunt vânzarea cu amănuntul de produse alimentare și non-alimentare, inclusiv băuturi cu excepția băuturilor alcoolice și/sau tutun. Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere, dotările/ amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

Neutilizarea amplasamentului în anumite perioade ale anului din motive dependente de locatar nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

Este interzis locatarului să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, comodat, asociere, colaborare, locație totală sau parțială, inclusiv cesiunea amplasamentului închiriat, unei terțe persoane sau să modifice profilul de activitate.

În momentul dării în folosință a spațiului se va întocmi un proces-verbal de predare-primire între locatar și locator la care se vor atașa fotografiile ale spațiului la momentul predării către locatar ce atestă starea spațiului de tip casuță din lemn.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 26 iulie 2006;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, NR. 297 din 17 aprilie 2019;
- c) Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări ulterioare și completări prin L 265/2006; OUG 57/2007; OUG 114/2007; OUG 164/2008; OUG 71/2011; OUG 58/2012; L 187/2012; OUG 9/2016; OUG 75/2018; L 203/2018; L 292/2018; DCZ 214/2019; L 219/2019; L 123/2020; L 140/2020;
- d) Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

Utilitățile (apă, căldură, salubritate, climatizare, etc. – după caz) vor fi plătite de către locatar.

Locatarul are obligația să nu încarce instalația electrică peste puterea de 2KW sau să aducă modificări acesteia, fără acordul prealabil scris al locatorului;

Locatarul trebuie să mențină spațiul oferit spre închiriere în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, inclusiv să nu schimbe sau să modifice încuietorile, să nu găurească pereții (afișele promoționale vor fi expuse prin lipire cu bandă adezivă), acoperișul, obloanele, să mențină curățenia în interiorul și exteriorul acestuia, să nu monteze accesorii pe bunul închiriat (inclusiv prelate), să nu se extindă pe domeniul public mai mult de 2m în dreptul căsuței.

Locatarul trebuie să aibă toate avizele/autorizațiile ce țin de desfășurarea activității în spațiul închiriat, precum și toate documentele ce pun în legalitate comerciantul cu privire la comercializarea și vânzarea de produse alimentare și non-alimentare.

Cu privire la orice amenajare a spațiului ce va face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul locatorului.

Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

#### **Capitolul IV**

##### **Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă**

Prețul de pornire al licitației este de 1.200 de Lei/lună. Chiria lunară asumată de către ofertantul declarat câștigător se achită în lei, în contul de trezorerie RO30TREZ70521G300530XXXX, deschis la Trezoreria Sectorului 5.

#### **Capitolul V**

##### **Criteriul de atribuire utilizat**

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pe închirierea spațiului comercial.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Prețul de pornire al licitației este de 1.200 Lei/lună, iar pasul de licitație va fi de minimum 200 de lei, în urcare, care se adaugă succesiv la prețul de pornire a licitației, iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

#### **Capitolul VI**

##### **Cerințe privind calificarea ofertanților**

Dosarul de înscriere la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

- Cererea de participare la licitație;
- Statut și/sau contract de societate, respectiv autorizația de funcționare conform reglementărilor legale în vigoare – vizată pentru anul în curs; Documentele se prezintă în copie certificată conform cu originalul;
- Certificat emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului – certificat constatator în original sau copie legalizată, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației;
- Certificat de înregistrare fiscal – CUI – copie conform cu originalul;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație – original;
- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat și către bugetul local – original sau copie legalizată;
- Documente care să ateste că ofertantul nu a suferit condamnări penale (cazier judiciar, cazier fiscal) – original sau copie legalizată;
- Declarație notarială pe propria răspundere care să ateste că ofertantul nu are datorii la Administrația Fondului Imobiliar și Administrația Străzilor – original;
- Documente privind situația de personal a ofertantului.

În cazul unei asocieri, liderul de asociere va completa și semna cererea de participare la licitație. Fiecare asociat va prezenta documentele sus-menționate.

Cererea de participare la licitație (Document – Formular nr. 1)

Cererea de participare la licitație se depune la sediul Centrului Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” cu număr de înregistrare, până cel târziu la data de ....., ora ..... . Prin semnarea și depunerea acestei cereri, ofertantul confirmă faptul că și-a însușit cerințele înscrise în documentația de licitație, precum și faptul că este de acord cu acestea.

În mod obligatoriu, reprezentantul legal menționat în cererea de participare va fi cel care va participa la data și ora stabilite pentru desfășurare a ședinței de licitație. Reprezentantul menționat în cererea de participare poate fi însoțit de o singură persoană.

În cadrul ședinței de deschidere și analizare a documentației vo fi respinși din procedură (cu consemnarea în procesul-verbal) ofertanții care se înadrează în una din următoarele situații:

- a) Ofertanții care depun cererea de participare la licitație însoțită de documentele precizate la capitolul VI după data și ora limită stabilite în anunț sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț;
  - b) Ofertanții care nu depun toate documentele precizate;
  - c) Reprezentantul desemnat al ofertantului nu este prezent în sala de ședințe la data și ora stabilite în anunț pentru desfășurarea licitației propriu-zise (etapa II).
1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară sau virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul ....., deschis la Trezoreria Sectorului 5, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a 3 (Trei) chirii lunare la valoarea de la care pornește licitația.

Valabilitatea garanției de participare este de 30 de zile de la data depunerii documentelor de eligibilitate. Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

- Oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

2. Garanția de bună execuție contractuală se constituie prin achitarea în numerar de către participant în contul de trezorerie ....., deschis la Trezoreria Sector 5, în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 3 (trei) luni.

Garanția de bună execuție se reține:

- În cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 60 de zile;
- În cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile;
- În cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

Date pentru constituirea garanțiilor (de participare și de bună execuție) prin ordin de plată:

- Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache”
- Cod fiscal: 36772516
- Cont ....., deschis la Trezoreria Sector 5 București.

## **Capitolul VIII**

### **Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii**

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități comerciale, conform codului CAEN.

## **Capitolul IX**

### **Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune**

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat între locatar și terț.

Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

Dacă una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile menționate mai sus, contractul de închiriere se consideră desființat de drept, fără intervenția instanțelor de judecată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără nicio altă formalitate prealabilă.

## **Capitolul X**

### **Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere, prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen**

Durata închirierii este de 6 (șase) luni, cu posibilitatea de prelungire cu voința părților prin act adițional pentru o durată de maximum 1 an dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- Locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- Locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- Locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale, etc.;
- Locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- Locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- Locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- Locatarul prezintă dovada solvabilității.

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a. La expirarea duratei stabilite;
- b. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator;

- c. În cazul în care interesul național sau local impune, prin denunțarea unilaterală de către locator fără plata vreunei despăgubiri;
- d. Deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului împotriva locatarului;
- e. Cesionează drepturile și obligațiile sale prevăzute de prezentul contract.

Contractul de închiriere încetează de drept, fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, în cazul în care Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” hotărăște executarea unor lucrări de modernizare sau modificare a spațiilor prevăzute în contract, locatarul având obligația de a notifica în scris în acest sens locatarul cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului.

La expirarea termenului de închiriere, locatarul se obligă să elibereze amplasamentul și să-l predea locatorului, pe bază de proces-verbal în stare de funcționare, în caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a amplasamentului.

La finalizarea perioadei contractuale de închiriere locatarul se obligă să elibereze amplasamentul și să-l predea locatorului, pe bază de proces – verbal în stare de funcționare, în caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a amplasamentului.

La finalizarea perioadei contractuale de închiriere locatarul va da o declarație legalizată notarial (angajament de evacuare) prin care va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată în situația nerespectării clauzelor contractuale sau în situația prevăzută la art. 9.2. din contract, declarație care va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la contract, făcând parte din acesta.

În baza angajamentului de evacuare prevăzut anterior, în caz de refuz a eliberării de bună voie a amplasamentului închiriat, locatorul are dreptul să-l evacueze pe locatar în mod forțat, fără autorizare judecătorească și fără punere în întârziere.

## **CAPITOLUL XI**

### **Facilitățile suplimentare**

Nu se acordă facilități suplimentare.

## **CAPITOLUL XII**

### **Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 30 de zile de la data limită a depunerii documentelor de eligibilitate.

## **CAPITOLUL XIII**

### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

#### **Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor**

#### **Secțiunea 1. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

Limba de redactare a documentelor este limba română.

Documentele de calificare se depun până cel târziu la data de ....., ora ....., în plic sigilat, la sediul Centrului Cultural și de Tineret "Ștefan Iordache" situat în Str. Fabrica de Chibrituri, Nr. 9-11, Sector 5, București.

Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de ....., ora ....." și va indica bunul imobil pentru care se face ofertarea.

Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie șampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ale documentației de calificare, ulterior depunerii acesteia.

În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la Capitolul VI „Cerințe privind calificarea ofertanților”, cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare și dovada constituirii garanției de participare.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris către locator (titularul dreptului de administrare).

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii (la ofertant), respectiv în momentul primirii (la sediul locatorului).

Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (cu confirmare de primire).

#### Secțiunea 2. Data, ora și locul deschiderii documentației de calificare

Data și ora deschiderii documentației de calificare: ....., ora .....

Deschiderea plicurilor va avea loc la sediul Centrului Cultural și de Tineret "Ștefan Iordache" situat în Str. Fabrica de Chibrituri, Nr. 9-11, Sector 5, București.

### **CAPITOLUL XIV**

#### **Condiții pentru participanții la ședința de deschidere**

Pot participa la ședința de deschidere numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă și o copie certificată de pe actul de identitate.



## CAPITOLUL XV

### Alte prevederi

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Se pot solicita, în scris, lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare, până cu cel mult 48 de ore înainte de data și ora limită de depunere a acestora. Locatorul va răspunde solicitărilor de lămuriri, în termen de 24 de ore de la primirea acestora.

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

- prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/sau a contractului de închiriere;
- sunt înregistrate cu mai puțin de 48 de ore înainte de data și ora limită de depunere a ofertelor;
- nu au anexată copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini.

Prezentul Caiet de sarcini se completează, în mod corespunzător cu prevederile.

.....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
POP CLAUDIA-RAMONA**



## Cerere de participare la licitație

Către, Centru Cultural și de Tineret,, Ștefan Iordache''  
Adresa: Str. Fabrica de Chibrituri, nr 9-11, Sector 5, București  
Tel. 0756.144.831

OFERTANTUL .....  
Adresă: .....  
Telefon :.....  
Fax :.....  
E-mail: .....

Ca urmare a anunțului privind procedura de licitație publică deschisă cu strigare și adjudecare organizată pentru închirierea spațiului comercial ( căsuțe din lemn) nr. .... din .....(locația), noi ..... (denumirea/numele ofertantului), vă transmit alăturat următoarele:

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original documentele din caietul de sarcini/regulament.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Data completării :

Cu stimă,

Nume ofertant

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
POP CLAUDIA-RAMONA



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**încheiat astăzi, .....**

**PREAMBUL**

Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache” este proprietarul exclusiv al căsuțelor din lemn, tip chioșc comercial, dimensiuni 2/3 m și înălțime la coamă de 2,40 m, pereți din lemn masiv asamblat prin chertare, dotate cu instalație electrică cu o putere nominală de 2 KW, priză, întrerupător și bec, lanțuri de suport pentru obloanele superioare și inferioare și lacăte, amplasate pe raza Sectorului 5;

În baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. .... prin care s-a aprobat închirierea prin licitație publică a spațiilor cu destinație comercială ( căsuțe din lemn) precum și prin urmare a licitației publice organizată și desfășurată la data de ..... când SC/PFA.II ..... și-a adjudecat închirierea spațiului comercial nr. ...., se încheie prezentul contract de închiriere.

Astfel, părțile:

**1.1. CENTRUL CULTURAL ȘI DE TINERET „ȘTEFAN IORDACHE”**, cu sediul în București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sect. 5, IBAN RO39TREZ246670330200109X, deschis la Trezoreria Sector 5, Cod fiscal 36772516, telefon: 0756.144.831, e-mail: [centrulcultural@sector5.ro](mailto:centrulcultural@sector5.ro), reprezentată legal prin **Silviu Cristian VOICU**, în calitate de LOCATOR, denumit în continuare „Proprietar”/„Locator”,

și

**1.2. ....**, cu sediul în ....., str. .... nr. ...., et. ...., ap. ...., sect./jud. ...., CUI ....., J.../...../....., reprezentată legal prin ....., în calitate de LOCATAR, denumită în continuare „Chiriaș”/„Locatar”,

fiecare denumită „Partea” și/sau împreună „Părțile”,

*au decis de comun acord, în baza consimțământului liber și nevicat, încheierea prezentului Contract de închiriere (denumit în cele ce urmează „Contractul”), în următoarele condiții:*

**2. DEFINIȚII**

În afara cazului în care contextul necesită o altă interpretare, termenii definiți în prezentul articol vor avea următoarele semnificații:

- a) „Chirie” va însemna suma stabilită și indexată în conformitate cu prevederile Contractului;
- b) „Căsuță”/„Spațiu” va însemna acel imobil descris în preambulul contractului la litera a);
- c) „Contract” sau „Contract de închiriere” va însemna prezentul contract de închiriere încheiat între Locator și Locatar;
- d) „Destinația convenită” înseamnă destinația agreată de Părți la momentul încheierii Contractului cu privire la spațiul închiriat;
- e) „Durata inițială” înseamnă termenul de zile, care începe la data încheierii prezentului Contract;

f) **„Închiriere”** înseamnă închirierea spațiului închiriat de către Locator Chiriașului, în baza acestui Contract. Orice referire la Închiriere se va considera o referire la Contract și viceversa;

g) **„Proces-verbal de predare - primire a spațiului”** înseamnă acel document scris, semnat de Părți sau de reprezentanții/împuțerniciții acestora, prin care Locatorul predă, iar Locatarul recepționează efectiv spațiul închiriat în vederea derulării închirierii și respectiv prin care Locatarul restituie, iar Locatorul recepționează efectiv spațiul închiriat la încetarea închirierii;

h) **„Taxe”** înseamnă toate taxele naționale, regionale, locale, comunale sau orice alte taxe, contribuțiile, cheltuielile și impozitele aferente spațiului închiriat, inclusiv pentru folosința, ocuparea sau orice activitate în cadrul acestuia desfășurate de către Locatar. Pentru evitarea oricărui dubiu, Taxele nu includ taxe aferente profitului obținut de Locator în baza Contractului de închiriere;

i) **„Zi”** înseamnă ziua calendaristică;

j) **„Zi lucrătoare”** înseamnă fiecare zi, cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a zilelor de sărbătoare legală din România.

### **3. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**3.1.** Locatorul se obligă să închirieze Locatarului, iar Locatarul se obligă să închirieze de la Locator Spațiul, cu respectarea termenilor și condițiilor din prezentul Contract;

**3.2.** Spațiul închiriat este reprezentat de spațiul cu numărul ....., așa cum sunt este definit mai sus;

**3.3.** Destinația Spațiului Închiriat este aceea de comerț cu produse alimentare, băuturi alcoolice/non-alcoolice și de sezon;

**3.4.** Locatarul va utiliza Spațiul Închiriat exclusiv conform mențiunilor de la punctul 3.3. din prezentul Contract. Locatarul nu va putea schimba destinația spațiului pe toată durata Contractului decât cu consimțământul prealabil scris al Locatorului, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului fără nici o altă formalitate sau procedură și fără intervenția nici unei instanțe judecătorești sau arbitrale, cu daune interese;

**3.5.** În cazul în care Locatarul dorește să schimbe destinația prevăzută la punctul 3.3. a Spațiului Închiriat va trimite Locatorului o notificare în care va preciza noua destinație dorită. Locatorul va putea refuza, în mod arbitrar, solicitarea Locatarului de a modifica Destinația Convenită. În cazul în care Locatorul nu răspunde solicitării de modificare a Destinației Convenite în termen de 3 (trei) zile de la primirea notificării, lipsa răspunsului nu va putea fi în niciun caz interpretată în sensul unei acceptări tacite. În cazul în care Locatarul va proceda la o modificare unilaterală a Destinației convenite a Spațiului Închiriat în lipsa răspunsului Locatorului, Locatorul are dreptul de a rezilia unilateral Contractul fără nici o altă formalitate sau procedură și fără intervenția nici unei instanțe judecătorești sau arbitrale, cu daune interese;

**3.6.** Locatarul își va putea stabili în Spațiul Închiriat punct de lucru numai cu acordul prealabil scris exprimat de Locator, sub sancțiunea rezilierii Contractului fără nici o altă formalitate sau procedură și fără intervenția nici unei instanțe judecătorești sau arbitrale, cu daune interese.

### **4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR**

#### **4.1. LOCATORUL declară că:**

a) spațiul Închiriat este proprietatea sa, este liber de sarcini și nu a mai fost închiriat nici unei alte persoane fizice sau juridice;

b) nu are cunoștință la data încheierii Contractului despre existența vreunor litigii cu privire la Spațiul Închiriat care ar putea să-i afecteze în tot sau în parte dreptul de proprietate;

c) nu dispune de paza și protecția căsuțelor de tip chioșc comercial amplasate pe raza Sectorului 5;

d) va garanta Locatarului folosința liniștită și utilă a Spațiului Închiriat în conformitate cu prevederile Codului Civil.

#### **4.2. LOCATARUL DECLARĂ CĂ:**

- a) funcționează în mod legal și nu există nici un impediment de natură juridică sau de orice alt fel pentru semnarea prezentului Contract;
- b) nu are cunoștință de nici un motiv care nu i-ar permite semnarea prezentului Contract;
- c) a fost informat de Locator cu privire la termenii și condițiile contractuale;
- d) va efectua toate demersurile legale necesare pentru a-și desfășura activitatea în Spațiul Închiriat în conformitate cu Destinația Convenită;
- e) dispune de toate mijloace financiare necesare care să-i permită derularea Contractului în bune condiții, îndeplinirea obligațiilor contractuale stabilite în sarcina sa, incluzând dar fără a se limita la achitarea contravalorii chiriei și a tuturor costurilor și cheltuielilor la termenele scadente.

#### **5. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE**

5.1. La 3 zile de la data semnării prezentului contract, Locatarul va achita în numerar garanția de bună execuție în contul de trezorerie ....., deschis la Trezoreria Sector.

5.2. Garanția de bună execuție este în cuantum de ..... Lei și reprezintă echivalentul chiriei pe 6 (șase) luni, plătită în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata. Locatarul se obligă să mențină garanția la valoarea inițială pe toată durata perioadei contractuale.

5.3. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună execuție până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

5.4. Locatorul va putea executa sumele constituie drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

5.5. Garanția de bună execuție va putea fi eliberată Locatarului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că Locatarul nu prezintă debite față de Locator, în măsura în care nu a fost executată în conformitate cu prevederile art. 5.4. din Contract și doar după semnarea procesului – verbal de predare – primire a spațiului, la încetarea Contractului.

#### **6. DURATA CONTRACTULUI**

6.1. Contractul este valabil începând cu data semnării de către ambele părți până la ..... Perioada de valabilitate a contractului poate fi prelungită prin act adițional pentru o perioadă de maxim 6 luni;

6.2. Eliberarea și predarea căsuțelor de către Chiriaș Locatorului se va face maxim în termen de 5 zile de la încetarea prezentului contract;

6.3. În cazul în care Locatarul eliberează și/sau abandonează Spațiul Închiriat înainte de ajungerea Contractului la termen, acesta declară că renunță la recuperarea oricărei părți din chiria achitată către Locator;

6.4. La data semnării Contractului, toate îndatoririle și obligațiile ce rezultă din cuprinsul acestuia încep să-și producă efectele asupra Părților, inclusiv răspunderea pentru orice pagubă cauzată de o acțiune/inacțiune a Părților sau a oricărei persoane acționând în numele acestora.

#### **7. VALOAREA CHIRIEI. MODALITATEA DE PLATĂ**

- 7.1. Chiria este de ..... LEI/lună, pe toată perioada contractului;
- 7.2. Valoarea chiriei va fi plătită de către Locatar până pe data de ..... a fiecărei luni, pentru luna în curs. Prima plată va fi efectuată la data semnării contractului pentru luna în curs;
- 7.3. Chiria va fi plătită de către Locatar, în numerar, la sediul Locatorului, sau prin transfer bancar în contul Locatorului. Obligația de plată a chiriei se consideră executată în momentul achitării întregii sume datorate de Locatar;
- 7.4. Factura pentru plata chiriei va fi emisă de către Locator în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna următoare;
- 7.5. Factura pentru plata penalităților se emite la data achitării cu întârziere a chiriei. Aceasta se plătește în cel mult 10 zile calendaristice de la emitere. Suma calculată cu titlu de penalități nu va depăși cuantumul debitului restant. Depășirea termenului de plată cu mai mult de 30 de zile poate duce la rezilierea contractului.

## 8. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 8.1. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

- a) să predea Locatarului Spațiul Închiriat, în stare corespunzătoare utilizării acestora;
- b) să asigure Locatarului folosința liniștită și utilă a Spațiului Închiriat pe tot timpul închirierii, abținându-se de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință, în afara celor permise potrivit dispozițiilor prezentului Contract.

### 8.2. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:

- a) să preia Spațiul Închiriat împreună cu dotările sale;
- b) să folosească Spațiul Închiriat împreună cu dotările sale potrivit Destinației Convenite și să nu modifice Destinația Convenită a Spațiului Închiriat în lipsa acordului prealabil exprimat în scris de Locator;
- c) să dețină toate avizele/documentele destinate vânzării categoriei de produse menționate la Cap. 3, art. 3.3 din prezentul Contract;
- d) să dețină aparate de marcat electronice fiscale în conformitate cu prevederile legislative în vigoare;
- e) să plătească chiria în temeiul contractului, în termenele și condițiile stipulate în acesta;
- f) să respecte legislația în vigoare în materie de protecția mediului, a prevenirii și stingerii incendiilor și a protecției muncii, pentru toate activitățile desfășurate în spațiul închiriat;
- g) să permită echipelor de salvare să inspecteze respectarea normelor de prevenire și stingere a incendiilor, în vederea remedierii eventualelor nereguli și luării de măsuri adecvate;
- h) să desfășoare activitatea în Spațiul Închiriat conform legii, în acest sens Locatarul fiind singurul răspunzător de nerespectarea reglementărilor legale;
- i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse Spațiului Închiriat de către persoanele introduse de către Locatar în spațiu, precum: prepuși, persoane tolerate, vizitatori, etc., în conformitate cu dispozițiile art. 1434 Cod Civil;
- j) să nu încarce instalația electrică peste puterea instalată de 2 KW sau să aducă modificări acesteia, fără acordul prealabil scris al Locatorului; în cazul în care solicită un spor de putere din partea Locatorului, toate cheltuielile vor fi suportate de către acesta;
- k) să mențină Spațiul Închiriat în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, **inclusiv să nu schimbe sau să modifice încuietorile, să nu găurească pereții (afișele promoționale vor fi expuse prin lipire cu banda adezivă), acoperișul, obloanele, să mențină curățenia în interiorul și exteriorul acestuia, să nu monteze accesorii pe bunul închiriat (inclusiv prelate), să nu se extindă pe domeniul public mai mult de 2m în dreptul căsuței;**
- l) orice sancțiune pecuniară aplicată Locatorului de către furnizori și care se datorează culpei Locatarului va fi suportată de acesta din urmă;

- m) la încetarea închirierii, să restituie Spațiul Închiriat în bună stare, așa cum a fost preluat, conform procesului-verbal de predare primire, orice modificări sau defecțiuni aduse Spațiului Închiriat vor fi consemnate în procesul-verbal de predare primire care se va încheia la data restituirii Spațiului Închiriat;
- n) să respecte toate reglementările de mediu cu privire la activitatea desfășurată în Spațiul Închiriat și să achite despăgubiri pentru orice prejudicii directe/indirecte cauzate prin încălcarea acestei obligații Locatarului și /sau oricărui terț ce a dovedit o vătămare, precum și beneficiul nerealizat;
- o) să asigure pe cheltuiala sa inspecția, verificarea și întreținerea regulată a tuturor instalațiilor și echipamentelor tehnice din Spațiul Închiriat;
- p) să depună deșeurile și resturile menajere numai în locurile special amenajate;
- q) să nu blocheze căile de acces ale Spațiului Închiriat prin depozitare de bunuri;
- r) să nu dețină, expună, depoziteze și comercializeze în Spațiul Închiriat și în imediata sa vecinătate bunuri/mărfuri interzise, ilegale, inflamabile, toxice sau mărfuri care pun în pericol sănătatea publică;
- s) să nu procedeze la o subînchiriere totală/parțială fără a obține acordul prealabil exprimat în scris de Locatar;
- t) să respecte programul zilnic de funcționare a activității comerciale de minim 8 ore, între orele 12:00 și 20:00, în fiecare zi a săptămânii. Încălcarea condițiilor minime de funcționare pentru mai mult de 3 zile duce la rezilierea prezentului contract;

## **9. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT**

**9.1.** Predarea Spațiului Închiriat către Locatar va fi consemnată în scris, printr-un proces verbal de predare – primire cu fotografiile atașate ale spațiului la momentul predării, semnat de reprezentanții Părților, anexă a prezentului Contract;

**9.2.** Prin încheierea procesului-verbal, Locatarul confirmă că Spațiul Închiriat corespunde necesităților sale specifice.

## **10. NERESPECTAREA CONTRACTULUI ȘI PENALITĂȚI**

**10.1.** Locatarul este considerat responsabil și va plăti daune Locatarului pentru toate acțiunile, plângerile, solicitările, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligațiile ( inclusiv orice obligație și/sau reclamație de vătămare aduse vreunei persoane) ce rezultă direct din orice încălcare a oricăror obligații ale Locatarului conform prezentului Contract sau privind starea și condiția sau utilizarea Spațiului Închiriat sau orice acțiune sau omisiune a Locatarului sau a oricărei persoane autorizate a acestuia.

**10.2.** În cazul în care orice sume datorate de Locatar conform prezentului Contract ai devenit scadente și nu au rămas neachitate integral sau parțial pentru o perioadă care depășește 5 zile lucrătoare de la data scadentă, Locatarul este obligat să plătească la cererea Locatarului o penalitate de 0.5% din sumele datorate pentru fiecare zi de întârziere, până când suma datorată este plătită în totalitate. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul sumelor datorate.

**10.3.** Fără a aduce atingere dreptului Locatarului de a-și exercita dreptul de reziliere a Contractului de Închiriere și de aplica alte remedii prevăzute de acesta în cazul rezilierii ca urmare a evenimentelor de încetare, Locatarul are dreptul să rețină cu titlu de penalitate contractuală Garanția și orice alte sume plătite Locatarului decât Locatar conform Contractului.

## **11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**11.1.** Contractul încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul Părților;

- b) la cererea Locatarului, cu acordul scris al Locatorului, în condițiile prezentului contract;
- c) prin atingerea la termen;
- d) urmare a rezilierii unilaterale a Contractului de către Locator fără nici o altă formalitate sau procedură și fără intervenția nici unei instanțe judecătorești sau arbitrale, cu daune interese;

11.2. Înțetarea prezentului Contract nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contactante.

## 12. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

12.1. La încetarea Contractului, din orice cauză, Locatarul se obligă să predea Spațiul Închiriat Locatorului cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-a primit;

12.2. Predarea Spațiului Închiriat se face pe baza de proces-verbal de predare – primire semnat de ambele părți;

12.3. În cazul constatării unor modificări sau deteriorări ale Spațiului închiriat în momentul predării către Locator, Locatarul este ținut să readucă Spațiul în starea inițială de la momentul preluării, pe cheltuiala proprie.

## 13. ALTE CLAUZE

13.1. Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat doar în conformitate cu legea română;

13.2. Toate disputele sau pretențiile născute sau legate de acest Contract vor fi supuse unei negocieri amiabile între Părți;

13.3. Orice modificări sau completări la prezentul Contract se fac doar prin act adițional scris, semnat de ambele Părți;

13.4. Nicio Parte nu va fi considerată că a renunțat la orice drept, putere, autoritate sau privilegiu în temeiul acestui Contract sau la orice prevedere în acest sens, decât dacă renunțarea este realizată în scris și recunoscută de către Partea în cauză;

13.5. Locatorul transmite Locatarului, în baza prezentului contract și numai pe durata contractului, un drept de folosință a spațiului, iar Locatarul nu poate pretinde și nu poate dobândi nici un alt drept cu privire la spațiu;

13.6. Orice notificare, adresă, corespondență a uneia din Părți către cealaltă se face prin fax, email, prin poștă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau poate fi înmănată personal persoanei însărcinate cu primirea corespondenței. Corespondența trimisă prin fax se consideră primită a doua zi după trimitere, cea înmănată personal la data înscrisă pe dovada de primire, iar cea prin scrisoare recomandată la data înscrisă pe confirmarea de primire.

**LOCATOR,**  
**CENTRUL CULTURAL ȘI DE TINERET**  
**„ȘTEFAN IORDACHE”**

**Director General**  
**Silviu Cristian VOICU**

**LOCATAR,**

.....

**Administrator**

.....

Avizare de legalitate clauze contract  
Consilier Juridic  
Alina DOMBROVSKI



Şef Compartiment Economic  
Georgeta DABIJA

Şef Serviciu Administrativ  
Marian PAVEL

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,  
POP CLAUDIA-RAMONA**



ANEXA nr. 5 la H.C.L. Sector 5 nr. 57/31.03.2021

## PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat între:

**Centrul Cultural și de Tineret „Ștefan Iordache”,** cu sediul în București, Sectorul 5, Strada Fabrica de Chibrituri, Nr. 9-11, cod fiscal 36772516, , în calitate de **Predator:**

Și

.....,  
reprezentată de ....., în calitate de  
**primitor,**

Am procedat astăzi, ..... la predarea-primirea pentru folosință a următoarelor bunuri materiale, astfel:

- 
- 

Spațiul comercial ( căsuța din lemn ) este amplasată în zona ..... cu numărul de identificare .....

Prezentul proces verbal de recepție a fost încheiat astăzi ....., în două exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Mențiuni:

AM PREDAT,

AM PRIMIT,

.....

.....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
POP CLAUDIA-RAMONA**

