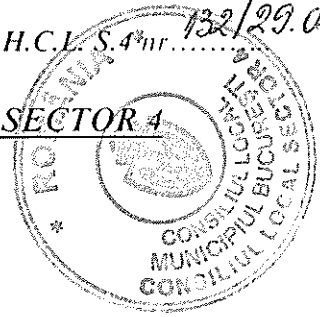


DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4



APROBAT
DIRECTOR GENERAL
FLORESCU STEFAN VIOREL



CAIET DE SARCINI

PRIVIND INCHIRIEREA SPATIULUI
IN SUPRAFATA DE MP, AVAND DESTINATIA DE
....., SITUAT IN PIATA, AFLAT
IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI BUCURESTI SI IN
ADMINISTRAREA DIRECTA A DIRECTIEI DE ADMINISTRARE A
PIETELOR SECTORULUI 4

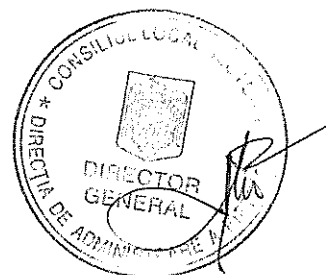
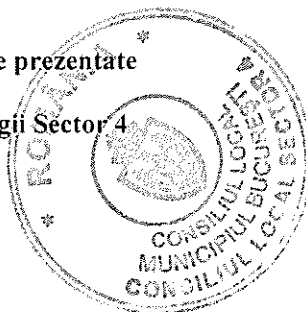
PROCEDURA
privind modul de organizare si desfasurare a licitatiilor publice deschise cu strigare
pentru inchirierea spatiilor aflate in administrarea
DIRECTIEI DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4

CAIET DE SARCINI

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

ANEXE LA CAIETUL DE SARCINI

- Anexa A – Cererea de includere pe lista ofertantilor
- Anexa B – Declaratie privind eligibilitatea
- Anexa C – Model cadru – contract locatiune
- Anexa D – Certificatele constatatoare ce trebuie prezentate
- Anexa E – Schita spatiului scos la licitatie
- Anexa F – Cerere eliberare adeverinta lipsa litigii Sector 4



Capitolul I INFORMATII GENERALE

1.1. ORGANIZATORUL LICITATIEI:

Denumire: Directia de Administrare a Pietelor Sector 4

Cod Fiscal – 17090008

Adresa: Sos. Giurgiului nr. 109 A, Sector 4

Cont: RO60TREZ7045028XXX003409, Trezoreria sector 4

Cont: RO11TREZ7045006XXX003451 - contul de garantii pentru licitatii deschis la Trezoreria sector 4.

1.2. BAZA LEGALA

- H.G. 348/2004 – privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;

- Legea nr. 213/1998 - privind bunurile proprietate publică ;

- H.G. nr. 955/2004 - privind aprobarea regulamentului cadru privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

- H.C.G.M.B nr.268/29.10.2010 pentru abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 75/2010 precum și pentru modificarea și completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/20.02.2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București, precum și abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 215/2006 și Hotărârii C.G.M.B. nr. 248/2006;

- H.C.L.S. 4 nr. 62/25.09.2008 - pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea directă a Direcției de Administrare a Pietelor Sector 4;

1.3. TIPUL PROCEDURII

Licitatie publica deschisa, cu strigare.

1.4. OBIECTUL PROCEDURII

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

1.5. PERIOADA INCHIRIERII

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

Capitolul II CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

2.1. Au dreptul să participe la licitație agenții economici care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

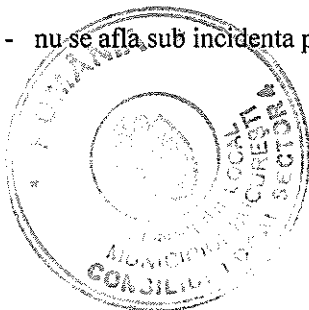
- nu înregistrează datorii bugetare restante, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și / sau dobanzi);

- nu înregistrează debite restante către Direcția de Administrare a Pietelor Sector 4 la data depunerii documentației de participare;

- nu au ca reprezentanți în structura lor organizatorică administratori ce au făcut parte din societăți comerciale care la rândul lor înregistrează debite/se afla în litigiu cu Direcția de Administrare a Pietelor Sector 4;

- nu se afla în litigiu cu Direcția de Administrare a Pietelor Sector 4 / Sectorul 4 pentru debite restante;

- nu se afla sub incidența prevederilor art. 7.3. din prezentul Caiet de sarcini.



2.2. Poate participa la licitatie orice agent economic, cu conditia indeplinirii obligatiilor statuate prin prezentul caiet de sarcini.

2.3. Agentii economici pot sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii, dar, nu pot participa la licitatie decat pentru maximum doua spatii din aceeasi locatie.

2.4. In vederea participarii la licitatie se va depune o **garantie de participare in valoare de 5000 Lei**.

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

Contravaloarea caietului de sarcini la licitatie este de **50 LEI**.

2.5. Garantia de participare se va restitui in cazul neadjudecarii spatiului licitat, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei, in baza cererii scrise inregistrata la sediul autoritatii contractante, formulata in acest sens de ofertantul necastigator.

Capitolul III PRETUL DE PORNIRE SI PASUL

3.1. Pretul de pornire al licitatiei este de euro/luna si este calculat conform Hotararii Consiliul General al Municipiului Bucuresti nr. 268/2010 privind tarifele pentru utilizarea spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

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

3.3. Pretul care stabileste oferta castigatoare, urmeaza a fi platit lunar, in lei, la cursul de schimb al B.N.R. din data facturarii.

Capitolul IV CALIFICAREA OFERTANTILOR

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

IN COPIE:

- a. actul constitutiv al agentului economic;
- b. actele aditionale la actul constitutiv, daca este cazul;
- c. certificatul unic de inregistrare;
- d. chitanta emisa de casieria autoritatii contractante pentru incasarea contravalorii Caietului de sarcini
- e. chitanta/dovada de plata pentru depunerea contravalorii garantiei de participare la licitatie;
- f. actul de identitate al reprezentantului legal.

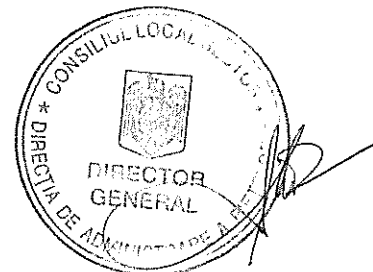
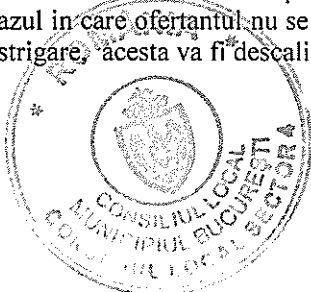
IN ORIGINAL:

- a. cererea de includere pe lista ofertantilor (conform formularului din Anexa A la caietul de sarcini);
- b. declaratie pe propria raspundere (conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini);
- c. certificatele de atestare fiscala privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata de la sediul social al ofertantului (mentionate in Anexa D) - **in termen de valabilitate la data depunerii dosarului**.
- d. certificatul constatator eliberat de Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul unde isi are sediul ofertantul – **in termen de valabilitate la data depunerii dosarului**.
- e. Adeverinta emisa de Directia Juridica din cadrul Sectorului 4 din care sa reiasa ca nu sunt in litigiu cu acesta.

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

4.3. Documentele solicitate a fi depuse in original, vor putea fi depuse si in copie legalizata.

4.4. In cazul in care ofertantul nu se prezinta la data si ora stabilite pentru desfasurarea licitatii publice deschise cu strigare, acesta va fi descalificat.



4.5. Dosarele cuprinzand documentatia de participare vor putea fi depuse la sediul Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4.

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

Capitolul V DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 de zile calendaristice, inainte de data stabilita, in 2 (doua) cotidiane de larga circulatie nationala.

5.2. In cazul in care pentru spatiul ce face obiectul procedurii exista un singur ofertant, sau nu exista nici o oferta depusa, licitatiea pentru spatiul respectiv se va relua la o data ulterioara, cu respectarea conditiilor prevazute la art 5.1 din caietul de sarcini.

5.3. Daca nici la a doua licitatie nu exista decat un singur ofertant, sau nu exista nici o oferta depusa se va trece la derularea procedurii de negociere directa, dupa trecerea unei perioade de 10 (zece) zile calendaristice de la data expirarii termenului de solutionare a contestatiilor. Pretul de atribuire in cazul negocierii directe va fi pretul de pornire al licitatiei majorat cu un procent de 50%.

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

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

a) Se va anunta de catre Presedintele Comisiei de licitatie, pretul de pornire al licitatiei si pasul aplicat; (exemplu: pret de pornire=100 euro; pas=10 euro)

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

c) In cazul in care agentii economici, la auzul unui prag valoric neconvenabil (exemplu: 600 euro), datorita faptului ca suma strigata li se pare mare doresc sa se retraga, au obligatia sa ridice mana, sa anunte ca se retrag, precum si denumirea agentului economic pe care il reprezinta, in caz contrar se va considera ca sunt de acord cu pragul valoric strigat;

d) Se va desemna castigator agentul economic care ofera chiria cea mai mare pe luna si care a ramas singur in competitie dupa ce s-au retras toti ceilalti agenti economici.

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

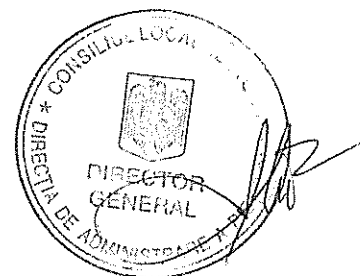
Capitolul VI CONTESTATII. TERMENE

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

6.2. Contestatiile se vor adresa autoritatii contractante, prin secretariatul Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4.

6.3. Solutionarea contestatiei si raspunsul catre contestatar se vor face in termen de 2 (doua) zile lucratoare de la data depunerii.

6.4. In cazul in care contestatorul considera raspunsul ca neconcludent, sau ca i s-au incalcat prin acesta unele drepturi, se va putea adresa Tribunalului Municipiului Bucuresti pentru solutionarea contestatiei sale, in termen de 30 (treizeci de zile) calendaristice de la data desfasurarii licitatiei.



Capitolul VII ADJUDECAREA SI SEMNAREA CONTRACTULUI

7.1. Se va desemna castigator agentul economic care ofera chiria cea mai mare pe luna pentru spatiul comercial licitat, in conditiile prevazute de prezentul caiet de sarcini.

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

7.3. In cazul in care ofertantul castigator refuza ori renunta sa semneze contractul de inchiriere in termenul prevazut la articolul 7.2, sau nu se prezinta sa incheie contractul, acesta pierde garantia de participare la licitatie, spatiul putand fi inchiriat urmatorului ofertant. Ofertantul initial isi pierde dreptul de a participa la o noua procedura de licitatie pentru o perioada de 1 an, indiferent de locatia spatiului care se va scoate la licitatie de catre Directia de Administrare a Pietelor Sector 4. In cazul in care, nici al doilea ofertant nu se prezinta la semnarea contractului, procedura de licitatie se va relua la o data ulterioara, cu respectarea conditiilor prezentului caiet de sarcini.

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

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

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

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



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

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

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

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

PRESEDINTE DE
JEDINTA
DANIEL BĂLUȚĂ



CERERE

De includere pe lista ofertantilor

Catre,

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

Va comunicam ca am cumparat caietul de sarcini pentru inchirierea spatiului in suprafata de mp situat in Piata

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

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

*)

(Societatea Comerciala / Asociatie Familiala / Persoana Fizica/Intreprindere Individuala/Intreprindere Familiala)

(Sediul social / Telefon)

(Numele si Prenumele administratorului / intreprinzatorului)

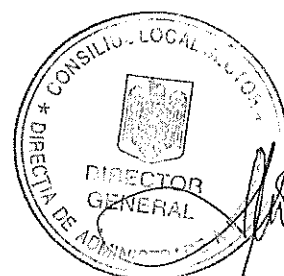
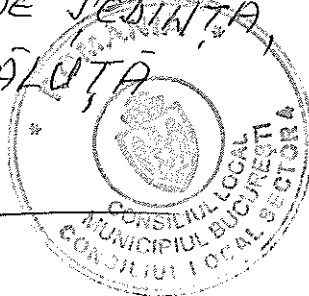
(Domiciliul / Telefon)

SEMNATURA ,

L.S.*

Spatiile se vor completa cu majuscule .

PRESEDINTE DE SEDINTA
DANIEL BALUTA

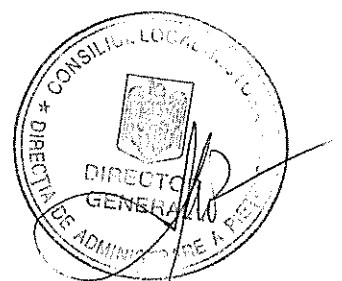
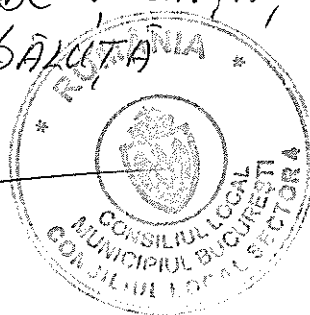


DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____ , cu domiciliul situat in
 _____ strada
 _____, nr. _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, sector/judet
 _____, identificat (a) cu B.I. / C.I. seria _____, nr.
 _____, emis de _____ la data de
 _____, avand CNP _____, in calitate de reprezentante legal al
 S.C. / A.F. / P.F./I.I./I.F. _____, prin prezenta, declar pe
 propria raspundere, avand cunostinta de prevederile art. 292 Cod Penal, ca societatea nu se afla in
 reorganizare juridiciara sau faliment, nu este gajata sau ipotecata si este lipsita de sarcini de orice natura .

SEMNATURA
 L.S.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 DANIEL BALUTA

**MODEL
CONTRACT DE INCHIRIERE**

Art.1 Părțile contractante

Între

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

Si

S.C. /A.F./ P.F./I.I. cu sediul social situat în Bucuresti, Strada nr. , bloc ... ,scara ap. sector ..., telefon, înmatriculată la Oficiul National al Registrului Comerțului de pe langa Tribunalulsub nr, avand C.U.I., cont, deschis la....., sucursala.....,reprezentată legal prin în calitate de **LOCATAR**, avand in vedere Hotararea de adjudecare a licitatiei publice deschise cu strigare. Nr., a intervenit prezentul contract.

Art. 2. Obiectul contractului

2.1. Locatorul închiriază spatiul, situat în locatia **Piața**, din Str., nr., Sector 4, Bucuresti, avand suprafata de m.p., cu destinația

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

Art. 3. Durata contractului

3.1 Termenul închirierii este de 3 (trei) ani pentru spatiile inchiriate care au o suprafata mai mica de 500 de metri patrati si de 5 (cinci) ani pentru spatiile inchiriate care au o suprafata de cel putin 500 de metri patrati, incepand cu data desi pana la

3.2 Locatarul, in cazul in care doreste prelungirea duratei de inchiriere, va trebui sa solicite acest lucru locatarului, printr-o adresa scrisa, care sa ii parvina acestuia cu cel putin 30 (treizeci) de zile inainte de expirarea perioadei de valabilitate a contractului. Prolungirea perioadei de valabilitate se va face prin act aditional la contractul de inchiriere, cu acordul ambelor parti.

Art. 4. Prețul contractului și modalități de plată

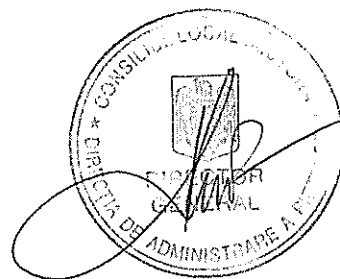
4.1 În schimbul dreptului de folosință al spatiului , locatarul va plăti locatarului suma de**EURO** / luna, reprezentand chiria aferentă acestui drept, calculată în lei la cursul stabilit de B.N.R. la data facturarii.

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

4.3 Neplata chiriei în termenele stabilite de prezentul contract atrage după sine plata unor penalitati de intarziere de 0,15% pentru fiecare zi de intarziere pana la achitarea integrala a debitului.

4.4 În situația în care întârzierile la plata chiriei sau a utilităților depășesc 60 de zile. pe langa sanctiunile prevazute la art. 4.3, contractul se reziliază deplin drept (pact comisoriu de grad 4). fără punere în întârziere, prin simpla notificare (art. 1824 si art. 1825 din Cod Civil) fără alte formalități. locatarul avand obligatia să evacueze necondiționat spatiul care face obiectul contractului și să-l predea locatarului cu proces-verbal, in termen de cel mult 5 zile de la primirea notificarii acestuia..

4.5 In cazul in care locatarul nu elibereaza spatiul in termenul prevazut de art. 4.4. locatarul va trece la evacuarea acestuia, nefiind raspunzator de eventuale pagube materiale suferite de locatar, precum si de costurile suplimentare ocazionate cu acest prilej.



4.6 Locatorul are dreptul ca în situația prevăzută de art. 4.4 să folosească garanția de bună execuție în vederea acoperirii prejudiciului.

4.7 Majorările de întârziere se datorează începând cu prima zi lucrătoare după data scadenței și până la data achitării chiriei datorate inclusiv.

4.8 Plata obligațiilor curente, cât și încasarea sumelor cu titlu de chirie și utilități se va efectua în ordinea vechimii acestora, începând cu cea mai veche dintre acestea.

4.9 În situația prevăzută la art. 4.4, locatorul va sista furnizarea utilitatilor către locatar, (apa, energie, etc.) nefiind răspunzător de eventuale pagube materiale suferite de acesta.

Art. 5. Plata utilităților și a altor servicii

5.1 Pe lângă plata chiriei, locatarul se obligă să plătească locatarului consumul de apă, energie electrică, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate aferente lunii precedente, până la data de 30 (trezeci) ale lunii următoare, conform facturilor emise de furnizor sau de către prestator.

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

5.3 Neachitarea la termenele stabilite prin prezentul contract a sumelor aferente consumurilor și serviciilor, atrage după sine plata unor penalități de întârziere în cuantum de 0,15 % pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a debitului. Cuantumul penalităților de întârziere poate depăși valoarea debitului care le-a generat.

5.4 Neplata în termenele prevăzute de art. 4.3 și 5.3 precum și a majorărilor de întârziere acumulate, da dreptul locatarului să întrerupă, cu notificare prealabilă, furnizarea utilitatilor aferente spațiului, cu încheierea concomitentă a unui proces verbal de întrerupere și sigilare, pe riscul locatarului.

Art. 6. Obligațiile locatarului

6.1 Să predea spațiul închiriat pe bază de proces-verbal, în bune condiții de folosire conform destinației prevăzute în contract.

6.2 Locatorul va asigura de asemenea, condițiile de bransare la rețelele de electricitate și apă.

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

6.4 Locatorul are obligația de a semna contractul în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data desfășurării licitației.

Art. 7. Obligațiile locatarului

7.1 Este absolut interzisă, pentru spațiile închiriate având o suprafață de sub 500 de metri pătrați, subînchirierea sau cedarea, sub orice formă, totală sau parțială, a spațiului închiriat, introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare sau reprezentare, aceste situații atrăgând după sine rezilierea contractului, fără notificare, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanțelor de judecată.

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

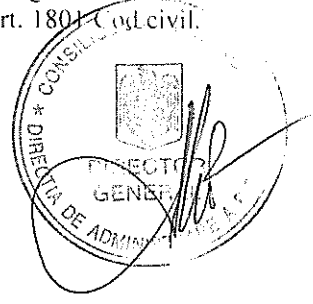
7.3 Să achite chiria și utilitățile la termenele scadente.

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

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

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

7.7 Să permită locatarului executarea lucrărilor de reparații și întreținere generală. În cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea construcției sau alte pagube, locatarul este obligat să permită locatarului remedierea acestora de urgență. De asemenea, locatarul este obligat să îl notifice de îndată pe locatar despre necesitatea efectuării de reparații, în condițiile prevăzute de art. 1801 Cod civil.



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

7.9 Răspunde în exclusivitate de luarea măsurilor pentru prevenirea și stingerea incendiilor pentru spațiul deținut cu chirie, în conformitate cu reglementările legale în vigoare, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice proprii, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor de stingere, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zonă, păstrării raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă.

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

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

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

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

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

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

7.16 Sa constituie cu titlu de garantie de buna executie a clauzelor contractuale, **pentru perioada de valabilitate a contractului** suma de lei, reprezentand contravaloarea chiriei calculata pe o perioada de trei luni, pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este mai mica de 500 de metri patrati. Pentru spatiile inchiriate a caror suprafata este de cel putin 500 metri patrati, locatarul are obligatia sa constituie cu titlu de garantie de buna executie a clauzelor contractuale, **pentru perioada de valabilitate a contractului**, suma de lei, reprezentand contravaloarea chiriei calculata pe o perioada de o luna. Sumele astfel constituite vor fi depuse in contul **IBAN RO11TREZ7045006XXX003451** deschis la **Trezorerie Sectorului 4 pentru perioada de valabilitate a contractului**, nefiind purtatoare de dobanda.

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

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

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

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

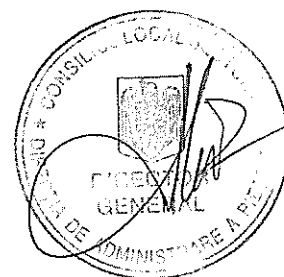
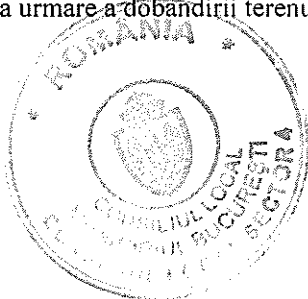
7.21 Locatarul are obligatia de a semna contractul in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei.

Art. 8. Drepturile locatorului

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

8.2. De a rezilia unilateral contractul de drept, în situația în care s-a aprobat un P.U.Z. (plan urbanistic zonal) sau P.U.D. (plan urbanistic în detaliu) prin care urmează a se realiza lucrări de modernizare a pieței ce afectează direct spațiul comercial respectiv deținut de locatar, cu obligația notificării intenției de către locator în scris, a locatorului cu cel puțin 30 de zile anterioare datei de la care urmează să se producă rezilierea.

8.3 De a rezilia unilateral contractul, deplin drept, în situația în care, printr-o hotărâre judecătorească investită cu formula executorie, se dispune atribuirea spațiului comercial altei persoane (fizice/juridice), sau ca urmare a dobândirii terenului aferent spațiului printr-un titlu de proprietate



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

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

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

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

Art. 9. Drepturile locatarului

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

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

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

9.4 Locatarul poate subinchiria spatiul ce face obiectul prezentului contract, doar in cazul in care acesta are o suprafata de cel putin 500 de metri patrati si doar pe baza unei cereri scrise aprobata in prealabil de catre locator. Lipsa acordului locatorului conduce la rezilierea de drept a contractului, fara indeplinirea vreunei proceduri prealabile.

Art. 10. Pact comisoriu expres

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

Art. 11. Forța majoră

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

Art. 12. Litigii

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

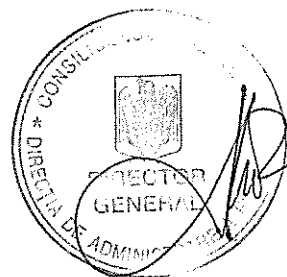
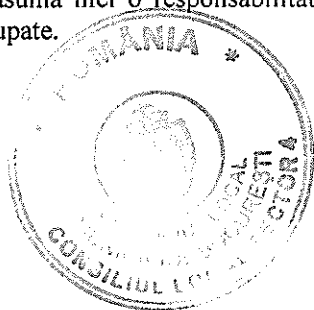
Art. 13. Alte clauze

13.1 **Prezentul contract va fi incheiat in forma autentica si constituie titlu executoriu, pentru plata chiriei la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora, prin lege (art. 1798 Cod. Civ.), taxa notariala pentru autentificarea acestuia fiind suportata de catre locatar.**

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

13.3 Neutilizarea spatiului comercial inchiriat în anumite perioade ale anului nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade, exceptie facand perioadele in care locatarul nu-si poate desfasura activitatea din motive independente de vointa sa(renovare, modernizare, etc. efectuate de catre locator).

13.4 In cazul in care se vor efectua lucrari de constructie si modernizare in perimetrul pietei, locatorul nu isi asuma nici o responsabilitate fata de locatar pe intreaga perioada a derularii lucrarilor aferente zonei ocupate.



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

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

13.7 Locatorul, prin Serviciul Patrimoniu Administrativ, are obligația de a prelua în lipsa spațiului comercial pentru care s-a transmis rezilierea în situația în care locatarul părăsește spațiul fără a anunța.

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

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

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

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

13.12 Prezentul contract împreună cu anexele sale constituie titlu executoriu cu privire la condițiile și efectele de încetare a acestuia, cu privire la dreptul de preluare a bunurilor locatarului, precum și cu privire la celelalte obligații contractuale înscrise de către părți.


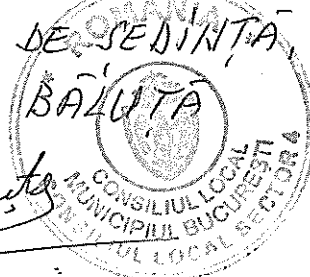
13.13 Limba care guvernează este limba română.

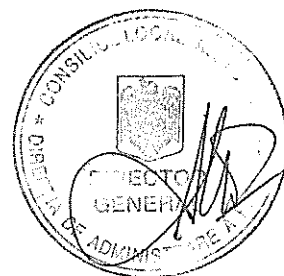
Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi și produce efecte începând cu data de

LOCATOR

LOCATAR

Locatorul își rezervă dreptul de a insera în contract, clauze contractuale speciale stabilite prin acordul părților, în funcție de necesitățile obiective

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DANIEL BĂLUȚĂ





ANGAJAMENT DE EVACUARE

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

Identificat cu B.I./C.I. seria..... nr. , eliberat/a de Sectia Politie la data
de..... , avand CNP..... declaram pe proprie
raspundere ca suntem de acord sa fim evacuati din spatiul inchiriat, situat in str..... nr.
..... , in suprafata dem², de catre reprezentantii Directiei de Administrare a Pietelor Sector 4
Bucuresti, in calitate de locator, pentru cauzele de incetare a contractului, doar prin simpla notificare, fara
punere in intarziere, judecata sau alte formalitati.

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

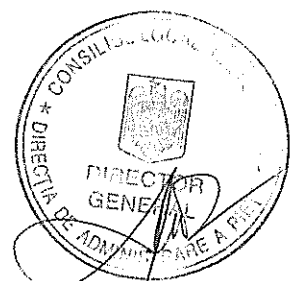
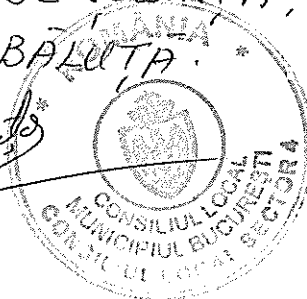
Prezentul angajament de evacuare constituie titlu executoriu si produce efecte depline intre partile
contractului de locatiune.

DATA

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
DANIEL BALUTA

Baluta



Anexa 2 la contractul de locatiune

Nr. /

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Incheiat astaziintre,

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

și

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

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

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

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

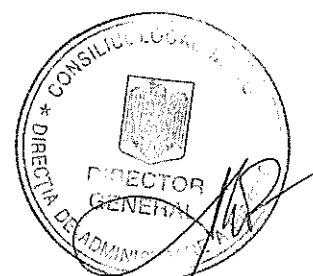
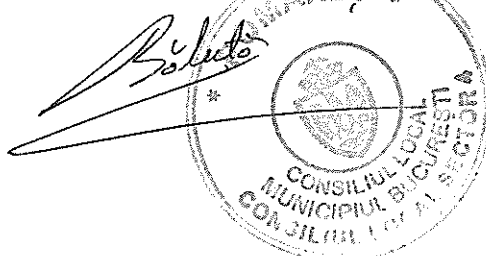
Am predat,
**DIRECTIA DE ADMINISTRARE
A PIETELOR SECTOR 4**

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

Sef Serviciu Patrimoniu Administrativ,

.....

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANIEL BĂLĂUȚĂ

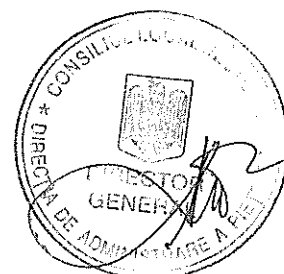
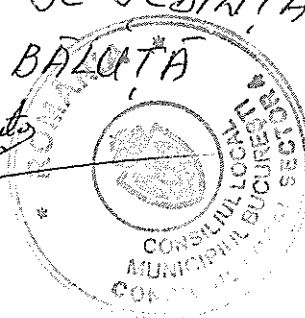


**LISTA CERTIFICATELOR CONSTATATOARE CARE TREBUIE PREZENTATE
PRIVIND INDEPLINIREA OBLIGATIILOR EXIGIBILE DE PLATA**

Nr. crt.	INSTITUTIA EMITENTA	DENUMIRE IMPOZIT / TAXA	DENUMIRE DOCUMENT JUSTIFICATIV
I	II	III	IV
1.	Directia Generala a Finantelor Publice Judeteană / de Sector. Directia Metodologica si Administrarea Veniturilor Statului.	<ul style="list-style-type: none"> - Impozit pe profit - TVA - Impozit pe salarii - Impozit venituri din salarii (daca este cazul) - Fonduri Speciale 	Certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice
2.	Directia Generala de Impozitare si Taxe Locale	<ul style="list-style-type: none"> - Impozit pe cladiri - Impozit pe terenuri - Taxa asupra mijloacelor de transport 	Certificat privind impozitele si taxele locale pentru persoanele juridice

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANIEL BĂLUTĂ

Băluta



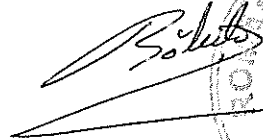
ANEXA "E"

DIRECTIA DE ADMINISTRARE
A PIETELOR SECTOR 4
AVIZAT,
DIRECTOR GENERAL

SCHIȚA SPAȚIULUI SCOS LA LICITAȚIE

PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ,

DANIEL BĂLCUȚA



ANEXA "F"

DIRECTIA DE ADMINISTRARE
A PIETELOR SECTOR 4
AVIZAT,
DIRECTOR GENERAL

Catre,

SECTORUL 4 - BUCURESTI

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

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

Data.....

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

Reprezentant(nume si prenume)

.....

DOMNULUI PRIMAR AL SECTORULUI 4 - BUCURESTI

PRESEDINTE DE SEDINTA
DANIEL BALUTA

Baluta

