

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea metodologiei în vederea închirierii spațiilor comerciale administrate de către SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, aflate în Piețele de pe raza Sectorului 5

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 5 înregistrat sub nr. 25041/17.03.2020;
 - Raportul de specialitate al Directorului General al SC. ECONOMAT SECTOR 5 SRL privind necesitatea aprobării metodologiei de închiriere a spațiilor comerciale administrate de către SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, aflate în Piețele de pe raza Sectorului 5 nr.412/17.03.2020;
 - Avizul Comisiei Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și alte Activități Economice;
- Luând în considerare prevederile H.C.L. Sector 5 nr.139/08.07.2019 privind închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5 și ale HCL Sector 5 nr. 161/24.07.2019 privind încheierea unui Act Adițional la Contractele de asociere în participațiune încheiate de Administrația Piețelor Sector 5 cu SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL;

Ținând cont de prevederile:

Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Codului Civil;

În temeiul art. 129 alin.(2) lit.d) și alin.(6) lit.a), art.139 alin.(1) și alin.(3) lit.g), art. 140 alin.(1), art.166 lit.q) și art. 243 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE

ART.1 - Se aprobă metodologia de închiriere a spațiilor comerciale de către SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, aflate în Piețele de pe raza Sectorului 5, conform Anexei 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.2 - Se aprobă documentația aferentă procedurii de închiriere, conform anexei 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.3 - Se aprobă modelul de contract de închiriere a spațiilor comerciale administrate de către SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, aflate în Piețele de pe raza Sectorului 5, conform anexei 3, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.4 - Orice altă prevedere contrară se abrogă.

ART.5 - Serviciul Evidență Acte Administrative- Direcția Asistență Tehnică și Juridică și SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL SECTOR 5
ELENA LUMINIȚA PETRESCU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU SEBASTIAN LAZAROV

Nr. 68 /23.03.2020

Metodologie de închiriere a spațiilor comerciale administrate de către SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. De asemenea, în același act normativ se precizează faptul că orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, poate încheia un contract de închiriere cu titularul dreptului de administrare.

Veniturile realizate din închirierea spațiilor comerciale vor rămâne la dispoziția SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, astfel încât controlul încasării acestora, precum și controlul încasării sumelor aferente cheltuielilor de întreținere și utilitățile aferente de la chiriaș precum și urmărirea respectării clauzelor contractuale revin reprezentanților acestei instituții.

Astfel, închirierea spațiilor se va face prin licitație publică, în condițiile legii. Se va proceda la asigurarea publicității în presă, într-un cotidian național, cu cel puțin 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor de preț.

Documentația de atribuire a contractului de închiriere va cuprinde, fără a se limita la cele ce urmează, informațiile necesare pentru elaborarea și prezentarea ofertei:

- informații generale privind autoritatea contractantă (adresă, telefon, fax, persoană de contact, mijloace de comunicare);
- instrucțiuni privind datele limită care trebuie respectate și formalitățile care trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la procedura de atribuire;
- informații privind garanția de participare: cuantumul, durata de valabilitate și forma de constituire (ordin de plată, depunere numerar, scrisoare de garanție bancară sau instrument de garantare emis în condițiile legii);
- cerințele minime de calificare și documentele care urmează să fie prezentate de ofertanți pentru dovedirea îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și de prezentare a propunerii financiare;
- caietul de sarcini, inclusiv informații referitoare la prețul de pornire al licitației;
- informații privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- clauzele contractuale obligatorii;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Directorul General al SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, împuternicit de către Consiliul de Administrație, va numi, prin decizie, componența comisiei de evaluare a ofertelor.

Membrii comisiei vor verifica documentele depuse de ofertanți, vor evalua ofertele financiare, vor stabili clasamentul ofertelor admisibile și vor stabili oferta câștigătoare, aplicând criteriile de atribuire "cel mai mare nivel al chiriei; capacitatea economico-financiară a ofertanților; protecția mediului înconjurător și condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.". În cadrul ședinței de evaluare a ofertelor se va verifica dacă acestea conțin elementele cerute prin instrucțiuni.

Dosarul cu oferta financiară se va depune separat de plicul conținând documentele de eligibilitate. Cele două dosare vor fi puse în plicuri separate, sigilate și stampilate, care la rândul lor vor fi depuse într-un alt plic sigilat.

Dosarul conținând documentele de eligibilitate va conține un opis al documentelor depuse și un memoriu privind activitatea desfășurată de ofertant. Ofertantul va numerota, semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație.

După desemnarea câștigătorului, redactarea și semnarea hotărârii de adjudecare, vor fi trimise atât pentru ofertantul declarat câștigător, cât și pentru ceilalți participanți adrese conținând rezultatul aplicării procedurii de licitație publică. Comunicarea va conține și termenul stabilit pentru încheierea contractului, ce nu poate fi mai mic de 6 zile de la transmiterea comunicării.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului, contractul va fi atribuit participantului situat pe locul a Două se constată că doi sau mai mulți ofertanți au prețuri egale, comisia va proceda la reofertare în plic închis, după declararea ofertelor admisibile.

Predarea spațiului către chiriaș se va face pe bază de proces verbal de predare-primire. Locatorii sunt răspunzători de evaluarea periodică a modului în care se derulează contractul. Contractele de închiriere vor fi încheiate pe termen de doi ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional.

Prețul de pornire pentru licitațiile care se vor organiza, conform legii, în vederea închirierii spațiilor comerciale aparținând SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, ce fac parte din domeniul public al sectorului 5 este prevăzut în art. 4 al HCL Sector 5 nr.139/08.07.2019

Ofertantul va achiziționa documentația de licitație, pentru fiecare spațiu comercial.

Modul de lucru al comisiei de evaluare este cel prevăzut în Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice și în HG nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU SEBASTIAN LAZAROV**



Caiet de sarcini

Pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu anunțarea ofertei a spațiului comercial.....

CAIET DE SARCINI
licitație publică deschisă

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl constituie închirierea spațiului comercial, aparținând SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, situat în București, str....., nr..... .

Obiectul licitației este stabilit în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale Codului Civil, precum și ale Hotărârii nr. 139/08.07.2019.

2. INFORMAȚII GENERALE DESPRE SPAȚIUL COMERCIAL SCOS LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII

- Suprafața utilă totală a spațiului este de mp. din care:
 - suprafață utilă principală =mp.;
 - suprafață dependențe =mp;
- Terenul are o suprafață de mp;
- Amplasament:
- Obiectul închirierii:
- Obiect de activitate:
- Descriere
- Prețul de pornire al chiriei
- Garanția de participare

3. DOCUMENTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE ȘI CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

La licitație poate participa, în număr nelimitat, orice persoană juridică de drept privat sau persoană fizică autorizată în condițiile legii.

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă în **mod obligatoriu următoarele documente:**

3.1 Adresa de înaintare a documentelor de participare la licitație, cu nominalizarea spațiului pentru care licitează și destinația acestuia.

3.2 Documente specifice, în funcție de încadrarea juridică a ofertantului:

- Copie după statutul societății, contract si/sau actul constitutiv al societății sau al persoanei fizice;
 - Copie după certificatul de înmatriculare;
 - Copie codul unic de înregistrare fiscală;
 - Copii ale eventualelor acte adiționale ulterioare.

3.3 Certificat fiscal privind achitarea obligațiilor la bugetul local, emis de Serviciul Public Finanțe Locale, în termen de valabilitate.

3.4 Certificat fiscal privind achitarea obligațiilor la bugetul statului, în termen de valabilitate.

3.5 Dovada constituirii garanției de participare la licitație;

3.6 Bilanț la data de

3.7 Împuternicire acordată persoanei ce reprezintă ofertantul la licitație (dacă este cazul); mandatul va fi prezentat de reprezentantul ofertantului în ziua desfășurării licitației;

3.8 Dosarul va cuprinde, de asemenea, și contractul de închiriere semnat de către ofertant, ceea ce va face dovada însușirii de către ofertant a clauzelor contractuale (aceasta este o condiție eliminatorie).

3.9 Oferta financiară.

Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare la licitație.

4. CONDIȚII GENERALE DE CONTRACTARE ȘI ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1 Prețul de pornire a licitației publice este de EURO/lună, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr.139/08.07.2019 a Consiliului Local al Sectorului 5. Prețul de adjudecare al licitației va deveni preț în contract. Plata chiriei se va efectua lunar, la cursul oficial BNR leu/euro, valabil la data facturării.
- 4.2 Termenul de închiriere al spațiului/terenului este de 1 an, calculat de la data încheierii contractului, cu posibilitatea revizuirii.
- 4.3 Chiriașul are obligația de a amenaja spațiul închiriat, de comun acord cu conducerea unității de învățământ, fără a afecta structura de rezistență a construcției, cu respectarea destinației pentru care a fost închiriat, respectiv de
- 4.4 Chiriașul are obligația să nu tulbure, în nici un fel, activitatea desfășurată de locator.
- Nerespectarea prevederilor de mai sus duce la rezilierea contractului de închiriere.*
- 4.5 Impozitul pentru spațiul închiriat se plătește de către chiriaș în conformitate cu Legea nr. 227/2015, privind codul fiscal și a altor acte normative emise în aplicarea sa.
- 4.6 Nu sunt admise la licitație societățile care nu și-au îndeplinit obligațiile asumate la adjudecarea licitațiilor anterioare, cum ar fi nesemnarea contractelor de închiriere sau neconstituirea garanției asiguratorii, întârzieri repetate la plata chiriei sau orice alte disfuncționalități.

5. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL organizează licitație publică deschisă în data de, ora, în vederea închirierii spațiului comercial în suprafață de, aparținând SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, situat în București, str. nr.

Licitația va avea loc la SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL situată în București, str. Națiunile Unite nr. 3-5, sector 5.

Limba de redactare a ofertei: română.

Ofertele depuse de candidați trebuie să fie în două exemplare (original și copie), fiecare introduse în plicuri sigilate, separate, marcând corespunzător plicurile cu „ORIGINAL” și „COPIE”.

Plicurile interioare trebuie să fie sigilate, ștampilate și marcate cu denumirea (numele) și adresa candidatului, pentru a putea permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care scrisoarea de interes este declarată întârziată.

Plicurile interioare vor fi introduse într-un plic exterior, netransparent, marcat cu adresa autorității contractante și inscripția: „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA: _____, ORA _____”.

Locul, data și ora de deschidere a pachetelor care conțin documentele de ofertare:

_____, data _____ ora _____

Termenul limită de depunere a ofertelor este: _____

A. Condiții de eligibilitate

1. La licitație poate participa orice persoană juridică de drept privat sau persoană fizică autorizată care îndeplinește condițiile specificate la punctul 3 al prezentului caiet de sarcini.
2. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

B. Garanția de participare la licitație

1. Garanția de participare la licitația organizată în vederea închirierii spațiului comercial situat în București, str..... nr....., este în suma de..... RON.
2. Garanția de participare la licitație se depune cu ordin de plată în contul unității de învățământ..... nr....., deschis la....., în numerar la casieria unității de învățământ, scrisoare de garanție bancară sau instrument de garantare emis în condițiile legii.
3. Durata de valabilitate:..... zile
4. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută în cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă la încheierea contractului.
5. Ofertantul câștigător va constitui o garanție asiguratorie, reprezentând echivalentul chiriei pe o lună pentru spațiul închiriat.
6. Ofertanților declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, în termen de 5 zile de la data soluționării contestațiilor sau după trecerea termenului de depunere a contestațiilor, în cazul în care nu se înregistrează contestații, termen în care respectivul participant va depune la sediul organizatorului o cerere de restituire a garanției de participare la licitație.
7. Garanția de participare la licitație se reține în cazurile în care ofertantul:
 - revocă oferta după adjudecare;
 - fiind câștigătorul licitației, nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere.

C. Modul de prezentare a ofertelor

1. Dosarul de participare la licitație se depune la Secretariatul SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, până la data de....., ora....., (depunerea dosarului de participare la licitație se va face cu cel puțin o oră înaintea termenului prevăzut pentru începerea ședinței de licitație, conform anunțului pentru organizarea licitației și a caietului de sarcini).
2. Dosarul trebuie să conțină documentele prevăzute la punctul 3 din caietul de sarcini și va fi înaintat cu o cerere către SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL pentru participare la licitație, cerere pe care va primi numărul de înregistrare de la data și ora depunerii. De asemenea, dosarul va cuprinde și opisul pentru documentele depuse în interiorul dosarului, inclusiv un memoriu privind activitatea desfășurată de firmă.
3. În cazul în care, până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor, nu se depun cel puțin două dosare, procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor, în termen de 10 zile calendaristice.
4. Dosarele primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor și returnate ofertanților.
5. Ofertantul va numerota, va semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, de asemenea sub semnătura și ștampila proprie.
6. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente întocmirii și prezentării dosarului de participare la licitație.

D. Organizarea și desfășurarea licitației

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație constituite și reprezentanții ofertanților (care vor prezenta și documentele de împuternicire și actele de identitate) și după caz, alți specialiști și invitați.
2. Dosarele vor fi predate comisiei de licitație în vederea evaluării, verificând astfel totalitatea documentelor ce trebuia depuse și eliminând ofertanții care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

3. Participanții la licitație vor licita pentru fiecare spațiu propus, în care vor dori să-si desfășoare activitatea și pentru care au depus documentația necesară în vederea participării și stabilirii calificării.
4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după verificarea dosarelor ofertanților, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de lege.
Președintele comisiei anunță prețul de pornire al licitației, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 139/08.07.2019 și eventuale notificări cu privire la modificarea caietului de sarcini (dacă este cazul).
Licitația va fi licitație publică deschisă cu anunțarea ofertei cu adjudecare la cel mai bun preț oferit.
5. Orice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora, care au drept scop perturbarea ședinței de licitație poate avea ca rezultat respingerea ofertei și descalificarea ofertanților respectivi.
6. Adjudecarea se face în favoarea ofertantului care a oferit cel mai mare preț.
7. Rezultatul licitației se va cunoaște la momentul încheierii procesului verbal de adjudecare al ședinței de licitație, iar câștigătorul va fi anunțat în scris în termen de 3 zile lucrătoare de la data soluționării contestațiilor, sau după trecerea termenului de depunere a contestațiilor, în cazul în care nu se înregistrează contestații, cu privire la termenul la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului și preluarea spațiului/terenului.
8. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației, în termen de 24 ore de la data organizării licitației.
9. Contestațiile vor fi soluționate în termen 3 (trei) zile lucrătoare de la depunerea lor, de către membrii comisiei de licitație.
10. Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.
11. În cazul în care câștigătorul licitației nu se prezintă în termen de 6 zile lucrătoare de la anunțarea rezultatului în vederea încheierii contractului de închiriere, acesta va pierde garanția de participare constituită pentru participarea la licitație, câștigător al licitației fiind desemnat al doilea ofertant licitator, clasat pe acest loc, în conformitate cu procesul verbal încheiat în urma ședinței de licitație. În acesta situație, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului acordat primului ofertant clasat pentru încheierea contractului de închiriere, organizatorul licitației are obligația de a transmite celui alt invitația de a încheia contractul.
Dacă nici în acest caz ofertantul nu se prezintă în termenul legal de a încheia contractul, acesta va pierde, de asemenea, garanția legal constituită, iar licitația urmează a fi reluată ulterior, sau comisia poate atribui contractul celui de-al doilea clasat.
12. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va organiza o nouă licitație.

6. DISPOZIȚII FINALE

Pretul caietului de sarcini este deRON.

Informații suplimentare la SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL
....., telefon

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU SEBASTIAN LAZAROV**



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR
din

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- A. SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, cu sediul în București, str. Națiunile Unite nr.3-5, sectorul 5, reprezentată de, în calitate de Director General și de Director Economic, având contul de virament nr..... deschis la tel/fax..... în calitate **Locator**.
- si
- B. (denumirea societății care închiriază), cu sediul în, str....., nr....., județul....., reprezentată de....., în calitate de director și de....., în calitate de director economic, având codul fiscal nr..... și contul de virament nr....., deschis la..... tel/fax....., în calitate de **Locatar**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea de către a spațiului/terenului în suprafață de, în incinta, situat în strada, nr., în vederea

Art. 2.2. Predarea – primirea spațiului se va face pe bază de proces – verbal, în termen de zile.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 2 ani, calculată de la data semnării de către ambele părți, respectiv de la data, la data

Art. 3.2. În situația în care intervin reglementări de natură patrimonială, care depășesc limitele de competență ale locatorului, perioada de închiriere se poate scurta, părțile convenind asupra modalităților concrete de conciliere.

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 4.1. Chiria pentru spațiul închiriat esteeuro/luna.

Art. 4.2. Chiria se va achita în RON, la cursul BNR din data emiterii facturii.

Art. 4.3. Facturarea se face pe data de a fiecărei luni, iar plata se va efectua până pe data de a lunii.

Art. 4.4. Plata chiriei și a utilităților se face prin virament, până la data dea lunii, în contul nr....., deschis la....., sau în numerar, la casieria SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, pe bază de factură emisă de locator.

Art. 4.5. Plata pentru utilități se va face lunar, în funcție de cotele aferente spațiului comercial închiriat.

Art. 4.6. Neplata la termen a chiriei și/sau a utilităților atrage obligația chiriașului de a plăti penalități de 1%, calculate la valoarea chiriei neachitate, pentru fiecare zi întârziere, până în preziua achitării.

Art. 4.7. Neplata chiriei și/sau a utilităților pe 1 (una) lună, constituie motiv de reziliere a contractului din inițiativa locatorului și de evacuare necondiționată a chiriașului, în termen de 7 zile lucrătoare de la primirea notificării.

Art. 4.8. Chiria și penalitățile de întârziere pot fi modificate potrivit actelor normative și a hotărârilor ce intervin după încheierea contractului, cu condiția notificării locatarului cu 15 zile înainte de aplicarea noilor tarife care se refera la activitatea în speță.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatorul se obligă:

- a. să pună la dispoziția locatarului spațiul care face obiectul prezentului contract;
- b. să folosească în comun spațiile de acces din incinta;
- c. să încaseze chiria și contravaloarea utilităților consumate lunar;
- d. să factureze către chiriaș valoarea utilităților aferente spațiului închiriat;
- e. să asigure, contra cost, utilitățile (apă, gaze, agent termic, canalizare, energie electrică), necesare folosirii spațiului închiriat, plata acestora făcându-se în paușal, până la momentul contorizării (dacă unitatea nu este contorizată).
- f. să permită locatarului amenajarea spațiului, potrivit nevoilor sale de funcționare, fără modificarea structurii de rezistență;

Art. 5.2. Locatarul se obligă:

- a. să preia spațiul/terenul închiriat și să-l folosească numai potrivit destinației sale;
- b. să achite contravaloarea chiriei și a utilităților aferente utilizării spațiului în cuantumul și condițiile prevăzute la Capitolul IV;
- c. să obțină avizele legale de funcționare, pentru activitatea desfășurată;
- d. să execute, cu acordul locatorului, lucrări de reabilitare a spațiului, pe cheltuiala proprie și cu respectarea normelor în vigoare, fără a afecta structura de rezistență a imobilului;
- e. să respecte normele PSI, revenindu-i, integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, dotându-se pe cheltuiala proprie, cu materialele necesare stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa;
- f. să respecte normele igienico-sanitare reglementate ;
- g. să nu tulbure, în nici un fel, activitatea desfășurată de locator.
- h. să predea la expirarea contractului spațiile și dotările pe care le-a preluat, conform procesului verbal
- i. chiriașul se obligă să plătească impozitul pe clădire pentru spațiul închiriat, în conformitate cu Legea nr.227/2015 Privind codul fiscal și a altor acte normative emise în aplicarea sa.
- j. să anunțe orice modificare în statutul juridic, act de înființare, sediu, în termenul limită de 48 ore, locatorului.

VI. GARANȚII

Art. 6.1. Locatarul va depune la casieria SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, în termen de 5 zile de la semnarea contractului, o garanție reprezentând contravaloarea facturii chiriei pe o lună, garanție ce va fi utilizată în cazul rezilierii contractului pe motiv de neplată la termenul stabilit la Capitolul IV – articolul 4.3. Contractul va fi reziliat de drept prin aplicarea prevederilor de la Capitolul VII, urmând ca locatorul să rețină garanția.

Art. 6.2. La încetarea contractului, locatarul va elibera garanția constituită. În cazul rezilierii contractului ca urmare a neplății de către locatar, locatorul își rezervă dreptul de a se dezdauna din suma constituită drept garanție. În afara acestei situații speciale, locatorul nu va proceda la folosirea garanției pentru achitarea debitului, locatarul având obligația de a-și achita lunar contravaloarea facturilor emise.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7.1. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

- a. la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiat;
- b. prin acordul scris al părților;
- c. din inițiativa chiriașului, cu un preaviz de cel puțin 30 de zile și cu plata la zi a chiriei și costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predării spațiului;
- d. din inițiativa conducerii SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, cu un preaviz de 7 zile lucrătoare, pentru următoarele motive: chiriașul nu a plătit chiria pe 1 (o) lună, a schimbat destinația spațiului, a subînchiriat spațiul unui terț, nu respectă obligațiile ce-i revin din prezentul contract; din motive de reorganizare, remodelizare, reconstrucție a pieței
- e. denunțare unilaterală, la inițiativa conducerii SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL, dacă aceasta are nevoie de spațiul închiriat sau dacă actele normative emise ulterior de organele ierarhic superioare vor prevedea aceasta;
- f. reziliere pentru nerespectarea obligațiilor asumate de către una dintre părți;

Art. 7.2. Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de locator, chiriașul este obligat să plătească chiria până la data predării spațiului/terenului sau evacuării, a costurilor aferente utilităților până la aceeași dată, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 8.1. Forța majoră comunicată și dovedită de una din părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, scutește de răspundere partea care o invocă, potrivit legii.

Art. 8.2. Forța majoră constituie o împrejurare de fapt neobișnuită, cauzată de evenimente imprevizibile și neimputabile nici uneia dintre părți, precum: incendii, inundații, cutremure, războaie, etc.

IX. LITIGII

Art. 9.1. Rezolvarea neînțelegerilor ivite între părți se va face pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, părțile vor supune litigiul instanțelor judecătorești competente.

X. CLAUZE SPECIALE

Art. 10.1. Chiria stabilită pentru închirierea spațiului poate fi modificată unilateral de locator, în cazul apariției unor reglementări legale (hotărâri de guvern, legi sau hotărâri ale Consiliului Local), privind spațiile cu această destinație.

Art. 10.2. Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea în tot sau în parte a spațiului/terenului închiriat și orice formă de asociere sau colaborare.

Art. 10.3. Prevederile de baza ale contractului, legate de coabitare, întreținere curentă și de plata obligațiilor financiare convenite, vor fi analizate în comun, sau ori de câte ori este nevoie, în vederea aplicării corecțiilor și pentru aducerea lor, neîntârziată, la nivelul stabilit.

Art. 10.4. Pentru orice modificare a clauzelor din contract, considerate depășite sau neconcordante cu reglementările în vigoare, se va încheia un act adițional.

Art. 10.5. Orice modificări în statutul juridic, act de înființare, sediu al locatarului vor trebui anunțate, în termenul limita de 48 ore, locatorului.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11.1. Procesul – verbal de predare – primire a spațiului reprezintă anexă la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

Art. 11.2. Predarea – primirea spațiului se face pe bază de proces – verbal, ce se va încheia în cel mult zile de la data semnării contractului.

Art. 11.3. Presentul contract a fost încheiat în exemplare, semnate de reprezentanții legali ai părților, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Locator

DIRECTOR GENERAL

.....

(ADMINISTRATOR)

.....

DIRECTOR ECONOMIC

.....

Locatar

DIRECTOR

.....

DIRECTOR ECONOMIC

.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU SEBASTIAN LAZAROV

