

**DOCUMENTATIE DE ORGANIZARE SI
DESFASURARE A PROCEDURII DE LICITATIE
PUBLICA – cerere de oferte
(cu oferte în plic închis)
PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL
în suprafață de 87 mp. situat în sat Voiniceni nr. 199
aprilie 2013**

CUPRINS

DOCUMENTATIE DE LICITATIE

CAP.1. INFORMATII GENERALE

CAP.2. INFORMATII FINANCIARE

CAP.3. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

CAP.4. ELABORAREA SI PREZENTAREA OFERTEI

CAP.5. TERMENUL DE INCHIDERE A DEPUNERII OFERTELOR

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

CAP.7. EVALUAREA SI COMPARAREA OFERTELOR

CAP.8. ADJUDECAREA LICITATIEI

CAP.9. ALTE INFORMATII

ANEXE

ANEXA 1 - CAIET DE SARCINI

ANEXA 2 - DECLARATIE DE PARTICIPARE

ANEXA 3 - FISA OFERTANTULUI

ANEXA 4 - FORMULAR DE OFERTA FINANCIARA

ANEXA 5 – FORMULAR DATORII - Primaria com. Cevasu de Cimpie

CAP. 1. INFORMATII GENERALE

1.1 Obiectul licitației publice: închirierea unui spatiu comercial în suprafață de 87 mp si anexe din satul Voiniceni nr.199, com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures.

Contractul de inchiriere va fi incheiat intre organizatorul licitatiei si chirias pe o perioada de 5 (cinci) ani, incepand cu data adjudecarii licitatiei, in conditiile prevazute in caietul de sarcini-parte integranta din prezenta documentatie.

Pretul de pornire a licitatiei este : **2,50 lei/mp/luna inclusiv TVA.**

1.2 Organizatorul licitatiei: Primaria com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures

Drept de administrare: Primaria com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures

Adresa: com. Cevasu de Cimpie, str. Principala, nr.365, Jud. Mures

Cod fiscal: 4323586

Numărul de telefon, fax: 0265/324164; E-mail: ceuas@cjmuress.ro

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație.

CAP. 2. INFORMATII FINANCIARE

Cheltuielile ocazionate cu elaborarea ofertei vor fi suportate de ofertanți (persoane fizice autorizate sau persoane juridice, legal constituite).

CAP. 3. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Numărul de participanți este nelimitat.

Participarea la licitație este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca și persoane juridice la Oficiul Registrului Comertului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- au prevăzut în statutul societății obiectul de activitate comerț cu amănuntul;
- să nu aibă impozite și taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul general consolidat și la bugetul local.
- să nu aibă datorii (debite) față de Primăria com. Ceuas de Cimpie, jud. Mures.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin un ofertant.

CAP.4. ELABORAREA SI PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune la organizatorul licitației.

Oferta are un caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiul în condițiile prevăzute în documentația de licitație și oferta depusă și de a semna contractul de închiriere cu Primăria com. Ceuas de Cimpie, jud. Mures.

4.2. Oferta va conține:

4.2.(1) Declarația de participare la licitație (Anexa nr. 2)

(2) Fișa ofertantului (Anexa nr. 3) și documentele de constituire și funcționare ale ofertantului:

- **contract și/sau statut societate, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală (sau codul unic)** – pentru persoanele juridice;
- **autorizație de funcționare conform Legii nr. 44/2008, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală** - pentru persoanele fizice autorizate.

(3) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului prin care se atestă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic, nu face obiectul declarării în nici una din stările menționate și nu a comis abuzuri, abateri sau altele asemenea, emis cu maxim 30 de zile înainte de data stabilită pentru deschiderea ofertelor. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

(4) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat.

Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

(5) Certificat de atestare fiscală emis de Primăria com. Ceuas de Cimpie din care să reiasă că ofertantul nu are datorii față de bugetul local; dacă ofertantul nu are deschis rol fiscal la Primăria com. Ceuas de Cimpie, jud. Mures acesta va depune o declarație prin care atestă faptul că nu are bunuri impozabile și nu desfășoară activități generatoare de obligații față de bugetul local al com. Ceuas de Cimpie, jud. Mures la data depunerii ofertei. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

(6) Formularul (Anexa nr. 5) privind datoriile față de Primaria com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures. Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de Primaria com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures.

(6.1) Oferta financiară va fi prezentată în lei, conținând ca preț minim de pornire pentru închiriere, prețul stabilit în anunțul publicitar și prezentele instrucțiuni. Oferta financiară prezentată va cuprinde valoarea netă. Se va utiliza formularul de ofertă anexat (anexa nr. 4);

(7) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare, în original și copie xerox și documentul justificativ privind plata contravalorii prezentelor instrucțiuni de licitație (dacă este cazul), în conformitate cu prevederile punctului 8 din prezentele instrucțiuni.

(8) Garanția de participare:

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare în sumă de **200 lei** cu o perioadă de valabilitate de **30 de zile** de la data deschiderii ofertelor.

(2) Garanția de participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul trezorerie RO19TREZ47621300205XXXXX deschis la Trezoreria Targu Mures sau numerar depusă la casieria Primaria com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită ca câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) după semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată (bună execuție) ce reprezintă echivalentul chiriei pe o (1) lună.

(6) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.

7. Garanția de bună plată (bună execuție) a contractului reprezintă echivalentul chiriei pe o luna și se plătește la data semnării contractului. **Această garanție nu este purtătoare de dobândă** și va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(8) Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

4.3. Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plicul sigilat;

Oferta se va prezenta astfel:

a) documentele de calificare;

b) oferta financiară introdusă în plic sigilat separat pe care se va menționa

“Oferta financiară pentru închirierea spațiului comercial în suprafață de 87 mp. și anexe, situat în sat Voiniceni, nr.199, com. Cevasu de Cimpie ”

Documentele de calificare, împreună cu oferta financiară se vor introduce într-un plic nou care se va sigila și pe care se va scrie:

I – Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului

- Mențiunea **“Pentru participarea la licitația publică – cerere de oferte - în vederea închirierii spațiului comercial comercial în suprafață de 87 mp. și anexe, situat în sat Voiniceni, nr.199, com. Ceuasu de Cimpie ”**
- Mențiunea **“A nu se deschide înainte de data de 10.05.2013, ora 10,00.”**

II – Date referitoare la ofertant:

- denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon.

4.4. Documentele/certIFICATELE emise de autorități se vor depune în original sau copii legalizate. Celelalte documente cuprinse în ofertă, elaborate de ofertant, se vor depune în fotocopii care trebuie să fie inteligibile și să conțină mențiunea „conform cu originalul” sub semnătura conducătorului ofertantului sau a unei persoane împuternicite și ștampila unității. **Se admite, la licitație, lipsa documentelor/certIFICATELOR emise de autorități cu obligația ofertantului de a elabora o declarație pe proprie răspundere, câștigătorul licitației având însă obligația de a completa documentele lipsă în termen de cel mult 5 zile de la adjudecare, înainte de semnarea contractului.**

4.5. Oferta nu va conține rânduri suplimentare, ștersături sau cuvinte scrise peste scrisul inițial.

4.6. Organizatorul licitației va refuza primirea ofertelor în plicuri deteriorate sau desfăcute indiferent din cauza cui s-a produs acest lucru.

4.7. Ofertantul este obligat să elaboreze oferta strict în conformitate cu documentele licitației.

CAP. 5. TERMENUL DE INCHIDERE A DEPURERII OFERTELOR

5.1. Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, Primaria com. Ceuasu de Cimpie, jud. Mures, secretariat, până la data **de 10.05.2013, ora 09.00.**

Organizatorul licitației nu va putea primi oferte după această dată și oră.

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

6.1. Oferta este valabilă pe parcursul derulării procesului de închiriere a spațiului, în condițiile în care Primaria com. Ceuasu de Cimpie, jud. Mures nu decide altfel.

Ofertantul va înscrie această durată de valabilitate în declarația de participare la licitație (Anexa nr. 2).

CAP.7. DESCHIDEREA, EXAMINAREA SI EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data de **10.05.2013, ora 10,00**, la sediul organizatorului licitației, Primaria com. Ceuasu de Cimpie, jud. Mures, în prezența comisiei de licitație și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților.

7.2. Comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei, cât și de către reprezentanții ofertanților prezenți.

7.3. Comisia de licitație va proceda în 20 zile la analizarea în detaliu a ofertelor.

7.4. Comisia de licitație are obligația de a stabili care sunt clarificările necesare pentru evaluarea fiecărei oferte, precum și perioada acordată pentru transmiterea clarificărilor.

7.5. Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

a) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni;

b) ofertantul nu transmite în perioada precizată de către comisia de licitație clarificările solicitate;

c) oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru locator;

7.6. Dacă o ofertă nu răspunde cerințelor documentației de licitație, aceasta va fi respinsă de către comisia de licitație.

7.7. **La data depunerii, ofertanții trebuie să introducă în plicurile sigilate oferta financiară împreună cu declarația pe proprie răspundere cu privire la documentele solicitate în instrucțiuni**, urmând ca cel care a câștigat licitația să prezinte, în cele cinci zile (Capitolul 4.4), restul documentelor. Lipsa acestora, după expirarea celor 5 zile, conduce la descalificarea ofertantului. În caz de neprezentare a unui document, nu este permisă completarea ulterioară, neprezentarea având ca efect descalificarea ofertantului.

CAP. 8 ADJUDECAREA LICITATIEI SI COMUNICAREA REZULTATULUI

8.1. Ofertantul câștigător al licitației va fi ofertantul care prezintă oferta financiară (chiria/luna) maximă dintre ofertele calificate.

8.2. Comisia va încheia o hotărâre de adjudecare a licitației în care se va menționa ofertantul selecționat și ofertanții neselecționați.

8.3. Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult 7 (sapte) zile de la data la care comisia a stabilit oferta câștigătoare.

8.4. Comisia de Licitație, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și a declara caștigătoare oferta cu chiria cea mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

CAP. 9 ALTE INFORMAȚII

9.1 Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de licitație.

Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

a) nu este cel puțin un ofertant calificat;

b) au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare, respectiv oferte care:

- fie sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- fie nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni și caietul de sarcini;
- fie conțin în propunerea financiară prețuri sub prețul de pornire stabilit;
- fie conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru organizator;

c) circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului;

d) orice alte circumstanțe.

În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

9.2 Face parte integrantă din prezenta documentație, caietul de sarcini anexat.

9.3 Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației.

CAIET DE SARCINI
pentru închirierea spațiului situat în

loc.Voiniceni nr. 199 com. Cevasu de Cîmpie

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea spațiului destinat activităților de prestări servicii, situat în **loc.Voiniceni nr. 199 com. Cevasu de Cîmpie** - în suprafață de aproximativ 87 mp, aflat în administrarea Primarie com. Cevasu de Cîmpie. Spațiul nu este grevat de ipotecă sau litigii privind dreptul de proprietate. Spatiul este înregistrat cu debite la utilitati (apă, gaz, curent) fiind debransat. Viitorul chiras pe cheltuiala s-a, va asigura aceste utilitati spatiului închiriat prin stingerea debitelor existente si baransarea imobilului cu utilitatile aferente.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică - cerere de oferte (cu oferte în plic închis)

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de 2,50 Ron/mp/lună.

I.4. DESCRIEREA SPAȚIULUI - loc.Voiniceni nr. 199 com. Cevasu de Cîmpie – 3 camere - în suprafață de aproximativ 87 mp.

Spațiul comercial este un imobil, în suprafață de aproximativ 87 mp. Compartimentarea spațiului, cu dimensiunile aferente, se prezintă astfel:

PARTER:	87 mp
• camera	30 mp.
• camera	16 mp.
• camera	25,10 mp.
• coridoare	5,60 mp.
• grup sanitar	5,30 mp.

Spatiul comercial se afla într-o stare medie de degradare necesitand interventii cu privire la repararea acestuia de catre chiras.

Curtea împrejmuitoare necesita amenajarea în sarcina chirasului.

Bransarea si contractarea utilitatilor în sarcina chirasului.

ANEXA NR. 2
OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru închirierea spatiului comercial comercial în
suprafață de 87 mp. si anexe, situat în sat Voiniceni, nr.199, com. Cevasu de Cimpie ”

Către, _____
Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cerere de oferte pentru închirierea **spatiului comercial comercial în suprafață de 87 mp. si anexe, situat în sat Voiniceni, nr.199, com. Cevasu de Cimpie ”**

organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de catre Primaria com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru incheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant _____

ANEXA NR. 3
OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI
*pentru închirierea spațiului comercial comercial în
suprafață de 87 mp. și anexe, situat în sat Voiniceni, nr.199, com. Cevasu de Cimpie ”*

- 1) Ofertant _____
 - 2) Sediul societății sau adresa _____
 - 3) Telefon _____
 - 4) Reprezentant legal _____
 - 5) Funcția _____
 - 6) Cod fiscal _____
 - 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
 - 8) Nr. Cont _____
 - 9) Banca _____
 - 10) Capitalul social (mil. lei) _____
 - 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
 - 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
 - 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
- Data** _____
- Ofertant**
-

ANEXA NR. 4
OFERTANT

FORMULAR DE OFERTA
*pentru închirierea spatiului comercial comercial în
suprafață de 87 mp. si anexe, situat in sat Voiniceni, nr.199, com. Cevasu de Cimpie ”*

, oferim o chirie de _____ lei / luna fără TVA.
(pretul in cifre si litere) .

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului și modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Nume, prenume

In calitate de

Ștampila societății

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚII COMERCIALE
Nr. _____ din _____ 2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. PRIMARIA COMUNEI CEVASU DE CÎMPIE, cu sediul în str. Principala nr. 365, com. Cevasu de Cîmpie, jud. Mures, telefon/fax 0265/324112, cod fiscal 4323586 cont trezorerie RO19TREZ47621300205XXXXX, reprezentată prin Szabo Jozsef Levente – primar, în calitate de LOCATOR, pe de o parte, - și

2. SC. _____, cu sediul _____, Str. _____, Jud. Mures, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J. _____, CUI. _____, reprezentată legal prin _____, tel /fax _____, având funcția de administrator, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul prezentului contract este format din închirierea, **spațiului** comercial în suprafață de 87 mp si anexe din satul Voiniceni nr.199, com. Cevasu de Cimpie, jud. Mures.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.2. Documentele contractului sunt:

1. schița de amplasament a spațiului ;
2. procesul verbal de predare – primire ;
3. anexa la contract de furnizare utilități (energie electrică, termică, apă, canalizare, etc.) ;

IV. TERMENUL

Art.3. Termenul de închiriere este **de 5 ani**, cu începere de la data de _____ **2013** până la data de _____ **2018**.

Art.4. La expirarea termenului de închiriere, contractul se poate prelungi, în condițiile legii, cu acordul ambelor părți.

V. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5. Chiria lunară pentru folosința spațiului închiriat este de _____ **lei/lună la care se adaugă TVA în sumă de _____ lei**. Chiria totală este de _____ **lei/lună TVA. inclus**.

Chiria lunară se poate modifica pe parcursul derulării prezentului contract, unilateral de către locator, prin hotărâre a Consiliului local al com. Cevasu de Cîmpie.

Art.6. Plata chiriei se va face lunar în baza facturii emisă de către locator, **termenul de scadență fiind până la data de 20 ale lunii următoare pentru luna expirată/facturată**. Plata se face în contul locatorului nr. RO19TREZ47621300205XXXXX, deschis Trezoreria Targu Mures, sau prin plăți numerar la casieria Primariei Cevasu de Cîmpie.

Contravaloarea utilităților consumate cu exploatarea spațiului închiriat se va achita conform clauzelor prevăzute în anexa la contract.

VI. OBLIGAȚII

Art.8. Obligațiile locatorului:

- să factureze și să încaseze lunar contravaloarea chiriei și dacă este cazul a utilităților consumate ;
- factura fiscală privind c/valoarea chiriei lunare se va emite de către locator în perioada **01 – 05 a fiecărei luni si va fi comunicata chiriasului;**
- să calculeze și să factureze penalități conform prevederilor art. 10 din prezentul contract pentru plata cu întârziere a facturilor privind chiria și utilitățile consumate ;
- să predea spațiul închiriat pe baza unui proces verbal de predare – primire cu specificarea amplasamentului, a suprafeței, a dotărilor și a utilităților puse la dispoziție;

- să controleze modul cum este folosit de către chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea bunei întrețineri și folosirii judicioase potrivit destinației;
- să inițieze modificarea și completarea clauzelor contractuale prin acte adiționale ori de câte ori apar elementele noi în baza normelor legale ;
- să aducă la cunoștința chiriașului orice modificări sau orice alte informații referitoare la derularea contractului ;
- să asigure locatarului liniștea și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii ;

Art.9. Obligațiile locatarului (chiriașului)

- să ia în primire bunul dat în locațiune ;
- să respecte angajamentele asumate prin prezentul contract;
- să achite la termen și în quantumul stabilit chiria precum și celelalte obligații ce-i revin;
- să folosească bunul cu prudență și diligență ;
- să comunice locatorului (administratorului) orice modificare a datelor sale de identificare sau alte modificări intervenite care ar influența quantumul chiriei și activitatea comercială desfășurată, în termen de 10 zile de la data modificării;
- să comunice locatorului (administratorului) cu cel puțin **2 (două) luni înainte**, intenția sa de a elibera spațiul pe care îl deține;
- la încetarea sau rezilierea contractului de închiriere, să predea spațiul, mijloacele fixe și obiectele de inventar în starea în care le-a preluat, iar în caz de lipsă, degradare, să înlocuiască sau să achite contravaloarea lor, calculată la prețul pieței. Acest fapt se va face prin încheierea unui proces- verbal de predare – primire ;
- taxele comunale, utilitățile consumate, siguranța bunurilor aflate în spațiu închiriat în timpul programului sau în afara lui precum și obținerea avizelor de funcționare pentru activitatea pe care o desfășoară în spațiu și încadrarea în actele normative specifice activității de comerț sunt în sarcina locatarului (chiriașului);
- să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente la spațiul deținut;
- să nu facă modificări structurale în spațiul închiriat fără acordul locatorului ;
- să se prezinte lunar la sediul locatorului – compartiment comercial – pentru ridicarea facturii lunare privind c/valoarea chiriei lunare și a utilităților consumate ;

VII. CLAUZĂ PENALĂ

Art.10. Pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile își datorează despăgubiri în condițiile legii.

Pentru nerespectarea obligațiilor asumate de locatar (chiriaș) prin contract referitor la termenele de decontare a facturilor, acesta va datora/achita locatorului (administratorului) penalități de **0,2% pe zi de întârziere** din suma neachitată. Totalul penalităților pentru întârziere în decontare vor putea depăși quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Art. 11. Neachitarea de către chiriaș la termenul de scadență a chiriei aferentă a două luni – dă dreptul locatorului (administratorului) de a proceda, pe cale unilaterală, la rezilierea contractului de închiriere fără a fi necesară punerea în întârziere sau alte acte premergătoare – fără intervenția instanței de judecată.

Totodată, neachitarea utilităților aferente unei luni duce la sistarea furnizării acestora și rezilierea contractului de închiriere fără a fi necesară punerea în întârziere sau alte acte premergătoare – fără intervenția instanței de judecată.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA SAU CESIUNEA

Art.12. Subînchirierea (sublocațiunea) , în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unei terțe persoane fizice sau juridice este permisă doar cu acordul prealabil al locatorului.

IX. CLAUZELE REZOLUTORII

Art.13. Următoarele clauze duc la încetarea închirierii:

- hotărârea comună a părților ;
- expirarea termenului contractual ;
- neîndeplinirea sau executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele sale ;
- alte cazuri prevăzute de lege ;

Art.14. În caz de reziliere, chiriașul este obligat să elibereze de urgență spațiul care face obiectul prezentului contract, să achite chiria restantă precum utilitățile consumate și penalitățile de întârziere aferente.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 15. Cazurile de forță majoră, așa cum sunt definite de lege, vor fi notificate în scris celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea acestora și vor fi confirmate de către autoritățile competente. Partea care invocă forța majoră nu se va putea exonora de răspundere în cazul în care nu notifică intervenția evenimentului de forță majoră în termenul precizat anterior, ori acest eveniment de forță majoră nu este confirmat de autoritățile competente.

Închiderea unității de către organele abilitate prin retragerea autorizației de funcționare (sanitare, sanitar - veterinar, PSI, protecția muncii, mediu, etc.) nu se consideră forță majoră și nici nu constituie motiv pentru neplata chiriei și utilităților facturate.

XI. LITIGII

Art. 16. Litigiile ce se ivesc pe parcursul executării prezentului contract se rezolvă pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească, competența fiind stabilită de dispozițiile legale în vigoare..

XII. CLAUZELE SPECIALE

Art. 17. Chiriașul se obligă la menținerea curățeniei în spațiul închiriat și în perimetrul aferent acestuia.

Art. 18. Destinația bunului închiriat este SPAȚIU COMERCIAL pentru desfășurarea de activități comerciale (comercializare produse alimentare). Modificarea spațiului, schimbarea destinației sau întrebuițarea acestuia astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune – interese și, după caz, rezilierea contractului.

Art. 19. Chiriașul își stabilește programul de funcționare în concordanță cu cel al pieței, cu respectarea regulamentului de funcționare a acesteia.

Art. 20. Locatorul (administratorul), în funcție de posibilitățile avute, asigură pentru spațiul închiriat apa, canalizarea și furnizarea energiei electrice, pe bază de anexă la contractul de închiriere.

Art.21. Furnizarea energiei electrice, termice, a apei, canalizării se va face contra-cost de către locator, în funcție de consumul normal și tarifele practicate de către unitățile furnizoare (ELECTRICA, RA. APĂ CANAL, etc.,). Locatorul (chiriașul) își va monta, pe cheltuială proprie, contoare pentru măsurarea utilităților consumate.

Art.22. Sarcinile pe linie de protecția muncii și paza contra incendiilor pentru spațiul închiriat cât și pentru activitatea sa din incinta pieței îi revin în totalitate chiriașului.

Art.23. Locatorul (administratorul), pentru motive juste, își rezervă dreptul de a putea denunța prezentul contract de închiriere în mod unilateral cu obligația de a notifica chiriașul cu cel puțin 5 zile înainte.

Temeiul de drept al prezentului contract art. 1166 și urm., art. 1777 și urm. Cod civil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 16.01.2012 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR:
PRIMARIA COMUNEI CEUASU DE CÎMPIE

LOCATAR (CHIRIAȘ)