**ANEXA nr.2**

la **H.C.L. nr. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2019**

Preşedinte de şedinţă,

Consilier,

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

* 1. **CAIET DE SARCINI**

### Informații generale privind obiectul închirierii

* 1. Descrierea și identificarea bunului ce face obiectul închirierii - spațiu birouri – situat în str. Principală nr. 38, Comuna Adnații Copăceni, Jdețul Giurgiu, în suprafață de: lotul 1 - 12 mp și lotul 2 - 162 m.p..
  2. Destinația bunului – spațiu birou

### Condițiile generale ale închirierii

* 1. Regimul bunurilor
     1. În derularea contractului de închiriere se va utiliza imobilul – spațiu comercial – pus la dispoziție chiriașului în starea fizică prevăzută în procesul – verbal de predare.
     2. Chiriașul este obligat sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării altor cheltuieli, să notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării unor amenajări/reparații capitale la bunul imobil închiriat.
     3. Chiriașul va efectua toate amenajările și reparațiile necesare pentru desfășurarea activității chiriașului, pe cheltuiala sa, fără a avea dreptul de a solicita compensații/despăgubiri/reduceri la plata chiriei sau alte costuri proprietarului, acesta neavând niciun fel de obligație în acest sens fața de chiriaș.
     4. Amenajările/reparațiile rămân de plin drept, gratuit, libere de orice

sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere.

### Durata închirierii

* 1. Termenul de închiriere este de 5 (cinci) ani, cu drept de prelungire cu acordul părților, prin act adițional, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

### Prețul de închiriere

* 1. Chiria minimă este echivalentul în lei a 5 euro/lună (fără T.V.A.).
  2. Chiria va fi stabilită la cursul valutar al B.N.R., în condițiile reglementate

prin contract, leu-euro, din ziua efectuării plăţii.

* 1. Plata utilităţilor corespunzătoare spaţiului închiriat va fi suportată de câştigătorul licitaţiei, aceasta nefiind inclusă în prețul minim de pornire a licitației.

### Oligațiile principale ale părților

* 1. Obligațiile părților și celelalte clauze contractuale obligatorii sunt stabilite prin contractul cadru care face parte din documentația de atribuire, aferentă închirierii.

### Garanția

* 1. Garanția este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime.
  2. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.
  3. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători.
  4. Ofertantul declarat câștigător este obligat să reîntregească garanția la nivelul a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii comunicării referitoare la atribuirea contractului, conform punctului 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
  5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele- interese stabilite în acest sens.
  6. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

### Încheierea contractului

* 1. Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
  2. Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului, sub sancțiunea plății de daune interese.
  3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 6.5.
  4. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar Comuna Adunații Copăceni reia procedura, în condiţiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.
  5. În cazul în care Comuna Adunații Copăceni nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Comuna Adunații Copăceni are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
  6. În cazul în care, în situaţia prevăzută la punctul 7.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 7.4.
  7. În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi.
  8. În contractul de închiriere încheiat între Comuna Adunații Copăceni și ofertantul declarant câștigător se va reglementa obligația virării chiriei în contul Comunei Adunații Copăceni sau achitării în numerar la casieria Primăriei Comunei Adunații Copăceni.

## Fişa de date a procedurii

## INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Informaţii generale privind administratorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact.

Comuna Adunații Copăceni Cod fiscal 5246171

Str. Șoseaua Giurgiului, nr. 120

Telefon: 0246282176 / Fax: 0246282176

Responsabil procedură: Tudor Marilena Roxana

### Condiții de transparență

* 1. În cazul procedurii de licitație Comuna Adunații Copăceni are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.
  2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.
  3. Comuna Adunații Copăceni are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct.1.2., contra cost, cu condiţia achitării taxei prevăzută la pct.7.1.
  4. În cazul prevăzut la pct.1.2. Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
  5. Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către Comuna Adunații Copăceni a perioadei prevăzute pct.1.4. să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa, cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
  6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
  7. Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
  8. Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
  9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
  10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Comuna Adunații Copăceni în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia, de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
  11. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.
  12. Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
  13. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Comuna Adunații Copăceni are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
  14. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către Comuna Adunații Copăceni ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
  15. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea Comunei Adunații Copăceni în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
  16. Comuna Adunații Copăceni nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
  17. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează închirierea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrativ teritoriale.
  18. Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
  19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18, Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
  20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 Comuna Adunații Copăceni are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**1.21** Comuna Adunații Copăceni poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

### Reguli privind oferta

* 1. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
  2. Ofertele se redactează în limba română.
  3. Ofertele se depun la sediul Comunei Adunații Copăceni care administrează bunul menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data şi ora și lotul pentru care se depune oferta.
  4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

1. o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
2. acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor Comunei Adunații Copăceni ;
3. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
   1. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
   2. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către Comuna Adunații Copăceni şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
   3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
   4. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe o

perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

* 1. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la

data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii de licitație.

* 1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în

sarcina persoanei interesate.

* 1. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
  2. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Comuna Adunații Copăceni urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
  3. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
  4. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc

criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.

* 1. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
  2. În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Comunei Adunații Copăceni .
  3. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Comuna Adunații Copăceni informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
  4. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, Comuna Adunații Copăceni este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1 – 2.13.

### Comisia de evaluare

* 1. La nivelul Comunei Adunații Copăceni se organizează o comisie de evaluare, componenţa acesteia fiind aprobată prin deciza conducătorului, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
  2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care

nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai

Consiliului Local al Comunei Adunații Copăceni, desemnați prin hotărârea de aprobare a

închirierii.

* 1. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.
  2. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

### Condițiile de participare la licitație

* 1. Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

1. a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia stabilită, prin caietul de sarcini;
2. a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
3. are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
4. nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.
   1. Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile Comunei Adunații Copăceni în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

### Documente obligatorii

**5.1.** Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente

obligatorii:

* cerere de participare la licitație;
* copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
* ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;
* chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
* certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de

stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;

* certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria Comunei Adunații Copăceni;
* dovadă eliberată de Primăria Comunei Adunații Copăceni din care să rezulte că ofertantul nu se află în litigii cu UAT și Autoritățile Publice Locale, având ca obiect pretenții care constituie datorii la bugetul local;
* certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comertului (ORC), cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
* certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat nici un act de procedura in Buletinul Procedurilor de Insolventa, pentru persoane juridice.
* modelul de contract însuşit de ofertant pe care acesta va menționa : “Am citit şi sunt de acord fără rezerve cu termenii şi condiţiile contractuale şi consimţim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentaţia de atribuire”.
* acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform criteriile

de atribuire stabilite, respectiv:

* + Cifra de afaceri pe ultmii trei ani susținută de balanță și bilanț contabil

pentru capacitatea economico-financiară

* + Contracte similare/recomandări pentru experiența în domeniu.

### Criterii de atribuire a contractului de închiriere

**6.1.** Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt următoarele:

* Cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului 70%.
* Capacitatea economico – financiară - ponderea criteriului 30%.

### Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

* 1. Se stabilește o taxă în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie, respectiv

50 lei pe suport electronic.

* 1. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă

de participare în valoare de 100 lei.

1. **CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE Nr. /**

### CAPITOLUL I: PĂRŢILE

**Art.1**

Comuna Adunații Copăceni, cu sediul în Comuna Adunații Copăceni, Str. ..............., nr. .................., prin primar ............................., în calitate de reprezentant legal și

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

reprezentată de , în calitate de chiriaș, În baza:

cu sediul în ,

H.C.L. nr. / privind………………… a unor imobile (clădiri și terenuri), aflate în domeniul public al Comunei Adunații Copăceni;

Având în vedere procesul-verbal de adjudecare al licitației

nr. / , **înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.**

### CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2 (1) -** Obiectul contractului îl reprezintă închirerea spațiului, situat .......................................... , în suprafață de ........................................ m.p., având destinația de .....................................

**(2)** - Folosinţa efectivă a imobilului închiriat începe cu data de

, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între

proprietar și chiriaș.

### CAPITOLUL III: DESTINAŢIA

**Art.3.(1) -** Spaţiul închiriat va fi folosit de chiriaş ca ........................................

**(2)** - Destinaţia spațiului închiriat nu va putea fi schimbată fără consimţământul scris al administratorului.

### CAPITOLUL IV: DURATA

**Art.4.(1) -** Termenul de închiriere este de 5 ani, începând cu data de

.

**(2)** - Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriaşului, proprietarul poate prelungi contractul, pentru aceeaşi perioadă de timp, o singură dată.

### CAPITOLUL V: CHIRIA

**Art.5.**

1. Chiria lunară este de ......................... euro/lună (fără T.V.A.) stabilită la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plăţii şi se plăteşte până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs.
2. Plata chiriei se face în contul al Comunei Adunații Copăceni, în calitate de proprietar, sau în numerar la casieria Comunei Adunații Copăceni, ........................., nr........................
3. Plata utilităţilor corespunzătoare spaţiului închiriat va fi suportată de câştigătorul licitaţiei, aceasta fiind inclusă în prețul minim de pornire a licitației.

### CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

**Art.6. - Administratorul are următoarele drepturi și/sau obligații:**

1. să predea spaţiul, pe bază de proces - verbal, încheiat după semnarea

contractului;

1. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
2. să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
3. să mențină spaţiul în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii potrivit destinației sale;

e să asigure folosința netulburată a spaţiul pe tot timpul închirierii;

1. să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fară a stânjeni folosința spaţiul de către chiriaș, starea întegrității spaţiul și destinația în care este folosit.

### Art.7.(1) – Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

* 1. să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu-l degradeze sau deterioreze;
  2. să asigure curățenia în spațiul respectiv și în imprejurimi;
  3. să respecte Normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege și stabilite de administrator la nivelul instituției;
  4. să asigure identificarea și evaluarea risurilor de incendiu din unitatea închiriată și să justifice autorităților competente că măsurile de apărare împotriva incendiilor sunt corelate cu natura și nivelul riscurilor;
  5. să își achiziționeze instinctor de la o firmă autorizată;
  6. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite;
  7. să achite chiria în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;
  8. să folosească spaţiul conform destinaţiei sale;
  9. să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcţiilor, instalaţiilor şi accesoriilor aferente;
  10. să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
  11. să nu execute nici un fel de reparaţii capitale sau amenajări în spaţiul închiriat sau la instalaţiile aferente, fără acordul proprietarului;
  12. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
  13. să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale,

civile, industriale sau producte;

* 1. să nu perturbe în niciun fel activitatea desfășurată în incinta unității de învățământ în care se află spațiul;
  2. să respecte prevederile Legii nr.123/2008 pentru o alimentație sănătoasă în unitățile de învățământ preuniversitar.

1. **-** Orice îmbunătăţiri, transformări sau instalaţii s-ar face de chiriaş, rămân bunuri câştigate spaţiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensaţie pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispoziţiunilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al administratorului și cu respectarea Legii nr.50/1991, după caz. Totodată, administratorul poate cere şi readucerea spaţiului în stare iniţială.
2. - Chiriaşul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta şi după obţinerea avizelor legale.

### CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art.8. (1) -** În cazul în care chiriaşul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

* 1. - În cazul în care chiriaşul foloseşte spaţiul contrar destinaţiei stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmisă în acest sens și datorează suma de 1.500 lei, cu titlu de daune interese.
  2. - Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul administratorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.
  3. - Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de

proprietar.

* 1. - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condiţiilor stabilite prin

prezentul contract şi la termenele fixate, dă dreptul administratorului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

* 1. Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

### CAPITOLUL VIII: INTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAŢIULUI

**Art.9.(1) -** Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parţială a spațiului închiriat.

1. – Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.
2. - Introducerea unei terţe persoane în spaţiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere şi atrage după sine rezilierea contractului şi plata de daune interese în valoare de 1.500 lei.

### CAPITOLUL IX: FORŢA MAJORĂ

**Art.10.(1) -** Forţa majoră exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract.

* 1. - Prin forţă majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să execute total sau parţial obligaţiile asumate.
  2. - Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariţie, iar dovada forţei majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariţie.
  3. - Data de referinţă este data ştampilei poştei de expediere.
  4. - Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să aducă la cunoştinţa celeilalte părţi încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.
  5. - Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de

6 (şase) luni, fiecare partener poate renunţa la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părţi nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-şi onora toate obligaţiile până la această dată.

### CAPITOLUL X: INCETAREA CONTRACTULUI

**Art.11. -** Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

* expirarea termenului stipulat in contract;
* denunţarea unilaterală a contractului de către una dintre părți;
* rezilierea contractului in cazul neexecutării obligaţiilor contractuale de către una din părţi;
* desființarea titlului administratorului;
* denunţarea unilaterală a contractului de către administrator, atunci când intervine o cauză de utilitate publică, după notificarea prealabilă a chiriașului, cu cel puțin 30 zile anterior denunțării.

### CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE

**Art.12.(1) -** Prezentul contract conţine un număr de 12 (doiprezece) capitole şi un număr de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat ”Soluționarea litigiilor” şi are un articol.

1. - Părţile cunosc conţinutul contractului şi ale prezentei clauze şi

semnează.

1. - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu

acordul părţilor, consemnat într-un act adiţional.

### CAPITOLUL XII: SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

**Art.13. -** Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiinţarea lui, se va soluţiona pe cale amiabilă sau de către instanţele judecătoreşti competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi ..................... în .........

exemplare.

ADMINISTRATOR, CHIRIAȘ,