

REGULAMENT

privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor imobile, situate pe domeniul public al Municipiului Ploiești și date în administrare Clubului Sportiv Municipal Ploiești

Capitolul I – Domeniul de aplicare, prevederi generale:

Art.1 Prezentul regulament reglementează închirierea bunurilor imobile situate pe domeniul public al Municipiului Ploiești, aflate în administrarea Clubului Sportiv Municipal Ploiești.

Art.2 Închirierea bunurilor imobile aflate în administrarea instituției se desfășoară pe baza de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă și ale prezentului Regulament.

Art.3 Prețul de pornire al licitației este prețul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Art.4 Închirierea se face în baza unui contract de închiriere, prin care *locatorul* transmite *locatarului* dreptul de folosință asupra unui bun cu respectarea specificului acestuia, pe o perioadă limitată de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de *chirie*.

Art.5 Ofertant, respectiv *locatar* poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu fie prin reprezentanți împuterniciți.

Art.6 Licitatia publică se va desfășura după procedura licitației publice deschise – cu ofertă prin strigare, cu adjudecarea la cel mai mare preț oferit.

Capitolul II – Definiții

Art.7 În sensul prezentului regulament termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- 1) Contract de închiriere – contract prin care o persoană, denumită *locator*, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită *locatar*, folosința temporară, totală ori parțială, a unui bun imobil în schimbul unei sume de bani, denumită *chirie*;
- 2) Bunuri imobile – terenurile și clădirile din domeniul public al Municipiului Ploiești aflate în administrarea Clubului Sportiv Municipal Ploiești;
- 3) Documentație de licitație – documentație ce cuprinde toate informațiile legate de obiectul licitației și procedura aplicată;

Capitolul III – Etapele procedurii de licitație

1. Elaborarea „Documentației de licitație”

Art.8 (1) După aprobarea închirierii, titularul dreptului de administrare inițiază procedura de licitație prin întocmirea Documentației de licitație, ce va conține următoarele secțiuni: Caiet de sarcini, Instrucțiuni pentru ofertanți, Formulare, Contract cadru de închiriere.

(2) Documentația de licitație elaborată potrivit alin. (1) va fi supusă spre aprobare conducerii instituției.

Art.9 Documentația de licitație va conține:

Secțiunea I – Caiet de sarcini:

- a) Datele de identificare ale organizatorului licitației;
- b) Descrierea bunului imobil ce face obiectul închirierii (denumire, adresă, suprafață, elemente constructive, etc.);
- c) Regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii;
- d) Durata și destinația închirierii;
- e) Procedura de licitație și cadrul legal al închirierii;
- f) Clauze contractuale specifice, după caz;

Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți:

- a) Informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- b) Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate;
- c) Data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;
- d) Data și locul desfășurării licitației;
- e) Elemente de preț (prețul de pornire al licitației – lei/lună, contravaloarea documentației de licitație, pasul de strigare, garanția de participare, etc.);
- f) Condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate);
- g) Modul de desfășurare a licitației;
- h) Contestații;
- i) Forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate;

Secțiunea III – Formulare:

- a) Declarație de participare – **Formular nr.1** din Anexa nr.1 la prezentul Regulament;
- b) Împuternicire, după caz – **Formular nr.2** din Anexa nr.1 la prezentul Regulament;
- c) Declarație de eligibilitate – **Formular nr.3** din Anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Secțiunea IV – Contract cadru de închiriere:

- a) Părțile contractante;
- b) Obiectul contractului;
- c) Durata contractului;
- d) Prețul contractului și modalități de plată;

- e) Obligațiile părților;
- f) Răspunderea contractuală;
- g) Încetarea contractului;
- h) Forța majoră;
- i) Subînchirierea și cesiunea contractului;
- j) Litigii;
- k) Clauze finale;

Art. 10 (1) Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant, dereglă în numerar, la casierie organizatorului licitației.

(2) Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un quantum cel puțin egal cu prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/lună.

(3) În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe bunuri în cadrul aceleiași proceduri, va achita garanția de participare și contravaloarea documentațiilor de licitație pentru fiecare bun în parte.

Art. 11 (1) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de 10 zile de la data semnării contractului de închiriere, respectiv de la data aprobării Referatului de a nulare a procedurii de licitație de către conducerea organizatorului licitației.

(2) În cazul adjudecatarului licitației, garanția de participare se restituie doar după constituirea garanției de bună execuție a contractului într-un quantum cel puțin egal cu valoarea unei chirii lunare.

(3) Organizatorul licitației are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de închiriere în termenul precizat în documentația de licitație sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului.

2. Desfășurarea licitației

Art. 12 Licitația publică cu strigare se va desfășura în două etape, respectiv:

- a) Preselecția, etapă ce se va desfășura la data, ora și locul precizat în documentația de licitație și în anunțul de participare, în cadrul căreia va fi verificată eligibilitatea ofertanților;
- b) Licitația propriu-zisă, care se va desfășura la data, ora și locul precizat în documentația de licitație și anunțul de participare;

Art. 13 Anunțul privind organizarea licitației va fi adus la cunoștința publică prin publicarea într-un cotidian de circulație locală, națională, prin afișare la sediul și pe site-ul organizatorului licitației, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data fixată pentru desfășurarea licitației și va cuprinde:

- a) Informații privind organizatorul licitației;
- b) Informații privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea acestuia;
- c) Informații privind obținerea documentației de licitație;
- d) Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate;

e) Data și locul de desfășurare a preselecției și a ședinței de licitație propriu-zisă.

Art. 14 (1) Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care pot consta în:

a) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – în copie certificată pentru conformitate conform cu originalul, *doar pentru persoane juridice*;

b) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – în copie certificată pentru conformitate conform cu originalul, valabil la data licitației, *doar pentru persoane juridice*;

c) Dovada achitării garanției de participare la licitație – în copie;

d) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație – în copie;

e) Declarația de participare la procedură – în original;

f) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original; Împuternicirea va fi însoțită de copia actului de identitate a persoanei împuternicite (blatin de identitate, carte de identitate, pasaport);

g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că acesta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment, *doar pentru persoane juridice*;

h) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pasaport), *doar pentru persoane fizice*;

i) Declarație pe propria răspundere cu mențiunea „De acord cu propunerea de contract”;

(2) În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una din condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși din cadrul procedurii de licitație;

(3) Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, vor fi declarați eligibili și vor putea participa la licitație.

Art. 15 (1) Documentele de eligibilitate vor fi depuse de către ofertanți într-un plic închis, ce va fi marcat, la destinatar cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației, fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la expeditor cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea: „Pentru licitația: *Închirierea imobilului* _____, *situat în mun. Ploiești, str.* _____, *nr.* _____, *aflat în proprietatea publică a municipiului Ploiești. A nu se deschide înainte de data* _____, *ora* _____”.

(2) Plicul care este depus/transmis la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de licitație, ori este primit de către organizatorul licitației după expirarea datei și orei limită pentru depunere, se returnează de către comisia de licitație fără a fi deschis.

Art. 16 Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o comisie de licitație numită prin decizia conducătorului organizatorului.

Art. 17 (1) Comisia de licitație va fi formată dintrun număr de minim 3 membri, dintre care unul este președinte și un secretar.

(2) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora.

Art. 18 Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;
- b) întocmirea procesului-verbal și afișarea listei cu ofertanții declarați eligibili;
- c) asigurarea derulării procedurii de licitație propriu-zisă, stabilirea ofertantului câștigător și întocmirea procesului-verbal, respectiv al Raportului procedurii de licitație.

Art. 19 Etapele licitației publice – cu ofertă prin strigare – se vor desfășura la data, locul și ora menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

Art. 20 (1) Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), Comisia de licitație va întocmi un proces-verbal în care va consemna rezultatul acesteia, care va fi afișat la locul desfășurării licitației cu cel puțin 30 de minute înainte de începerea licitației propriu-zise.

Art. 21 (1) Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației și precizează pasul de supralicitare stabilit.

(2) Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, ofertă ce trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

(3) Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se oferă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit cea mai mare sumă.

(4) În cazul în care la licitație se prezintă un singur participant care îndeplinește condițiile de eligibilitate și oferă cel puțin prețul de pornire al licitației, licitația poate fi adjudecată în favoarea acestuia.

Art. 22 În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta, după 2 săptămânii, iar prețul de pornire se va diminua cu 25%. În acest sens se va încheia un proces-verbal de amânare a licitației.

Art. 23 La finalizarea procedurii, comisia de licitație întocmește procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de

licitație, precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a procesului-verbal al ședinței de licitație va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciților acestora.

Art. 24 (1) Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație pot face contestație.

(2) Contestația se formulează în scris, în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de licitație și se adresează spre soluționare conducătorului organizatorului licitației.

(3) Conducătorul organizatorului va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.

(4) Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin decizie licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

3. Atribuirea contractului de închiriere

Art. 25 (1) În baza procesului-verbal de desfășurare a licitației, Comisia de licitație întocmește Raportul procedurii de licitație care se semnează de către toți membrii comisiei și se înaintează conducerii organizatorului spre aprobare.

(2) Raportul procedurii de licitație va fi înaintat spre aprobare conducerii organizatorului licitației, doar după expirarea perioadei de contestații sau după soluționarea eventualelor contestații formulate.

Art. 26 În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul adjudecat va fi invitat pentru semnarea contractului de închiriere.

Art. 27 Contractul de închiriere se încheie în cel mult 10 zile de la data aprobării de către conducerea organizatorului licitației a Raportului procedurii de licitație.

Art. 28 Neîncheierea contractului de închiriere în acest termen, din vina exclusivă a ofertantului adjudecat, atrage anularea procedurii de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanției de participare a acestuia.

Art. 29 Contractul de închiriere va cuprinde minim prevederile din contractul de închiriere – cadru aprobat și alte clauze specifice, în funcție de natura și regimul bunului ce face obiectul închirierii.

Capitolul IV – Dispoziții finale

Art. 30 Documentația de licitație se pune la dispoziția ofertanților, contra cost. Contravaloarea acesteia se stabilește de către organizatorul licitației, astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea licitației.

Art. 31 Dacă din diferite motive, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare

sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de cel mult 10 zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la sediul organizatorului licitației.

Art. 32 Organizatorul licitației are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza încheierii contractului de închiriere.

Declarație de participare la procedură

Nr. ____/____.2017

Denumirea completă a ofertantului : _____

(în situația în care oferta depusă este ofertă comună se vor menționa toți operatorii economici asociați, precum și liderul asociației)

Sediul ofertantului: _____

(adresa completă)

Telefon _____, ***fax*** _____.

Date de identificare a ofertantului (CUI) _____,
(număr înregistrare Registrul Comerțului) _____.

Garanția de participare la procedură a fost constituită, în data de _____, ***prin chitanța nr.*** _____.

Persoană fizică imputernicită să reprezinte societatea la procedură este: _____.

Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere și să constituim garanția de bună execuție a contractului, în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat la cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat mai sus, vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.

Am luat la cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

(nume, prenume)

(funcția)

(semnătura autorizată și ștampila)

IMPUTERNICIRE,

Subscrisa _____,
cu sediul în _____, având cod
fiscal _____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____,
reprezentată legal prin _____,
în calitate de _____, împuternicim prin prezenta pe _____,
domiciliat în _____,
identificat cu B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____, la data de _____, CNP _____, având funcția de _____, să ne reprezinte la procedura de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

- Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
- Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii;
- Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură;
- Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: *împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).*

Data _____

Denumirea mandantului

Reprezentat legal prin

(nume, prenume)

(funcție)

(semnătură autorizată și ștampila)

Persoană juridică/ persoană fizică

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul(a) _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare, organizată de Clubul Sportiv Municipal Ploiești, în vederea închirierii bunului imobil _____, aflat în proprietate publică a municipiului Ploiești, declar pe propria răspundere următoarele:

- a) Nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui angajament cu creditorii.
- b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una din situațiile prevăzute la lit.a;
- c) La data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) În ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarului;
- e) Nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Persoana juridică/ persoana fizică

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE CADRU

1. Părțile contractante:

CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL PLOIESTI, persoană juridică de drept public organizată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, cu sediul în mun.Ploiești, str.Milcov nr.1, jud.Prahova, tel./fax 0244 574699, având cod fiscal 14742948, și contul _____ deschis la Trezoreria Ploiești, reprezentat legal prin director, Cezar STOICHICIU, în calitate de administrator – **locatar**, pe de o parte
Și

_____, cu sediul în _____
_____, având cod fiscal _____,
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, cont nr. _____
_____, deschis la _____
_____, reprezentata legal prin _____
_____, în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

Au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului:

Art.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie bunul imobil _____
_____, situat în mun. Ploiești, având datele de identificare prevăzute în anexa, ce face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna de părțile contractante în procesul-verbal de predare-primire, în care se va menționa starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

Art.3 Bunul închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurarea activităților _____ (*conform documentației stabilite prin documentația de licitație*).

3. Durata contractului:

Art.4 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data încheierii procesului verbal de predare-primire.

4. Prețul contractului:

Art.5 Prețul închirierii- chiria este de _____ lei/lună, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului. Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an, reprezentând rata inflației.

Art.6 Locatorul își rezervă dreptul de a modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Art.7 Plata chiriei se va realiza în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă, chiar dacă locatorul nu i-a comunicat-o sau dacă locatarul o va ridica după data scadenței.

Art.8 Plata chiriei se face lunar, până la data de _____ a lunii curente pentru luna în curs.

5. Garanția de bună executare:

Art.9 Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

Art.10 Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea a două chirii lunare, respectiv _____ lei.

Art.11 Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

6. Obligațiile locatorului:

Art.12 Locatorul se obligă:

- a) Să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;
- b) Să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunul închiriat.

Art.13 Locatorul poate să controleze periodic modul de folosință a bunului imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat, fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

7. Obligațiile locatarului:

Art.14 Locatarul se obligă:

- a) Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației pentru care a fost închiriat, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil;
- c) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi incumbă, ca un bun proprietar, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- d) Să plătească chiria lunară la termenul stipulat;
- e) Să nu tulbure celelalte activități desfășurate în cadrul imobilului;
- f) Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) Să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- h) Să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- i) Să răspundă pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatori, etc.;
- j) Să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat;
- k) Să coopereze cu beneficiarul în vederea implementării prevederilor privind securitatea, sanatatea și igiena în muncă, luând în considerare natura activităților,
- l) Să își coordoneze acțiunile în vederea protecției lucrătorilor și prevenirii riscurilor profesionale, luând în considerare natura activităților,
- m) Să cunoască și să respecte măsurile și normele de apărare împotriva incendiilor, stabilite de beneficiar,
- n) Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor aferente clădirii închiriate,

Art. 15 Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar, bunului închiriat, cu aprobarea locatorului, și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului. Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la locator, înaintea începerii lucrărilor.

8. Sancțiuni pentru neindeplinirea culpabilă a obligațiilor:

Art. 16 (1) În cazul neplății chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 60 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează daune – interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

Art. 17 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune – interese.

Art. 18 În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul stipulat la art.10, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia

un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune – interese, în quantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

Art. 19 În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la art.14 lit.a, b, c și h, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune – interese, în quantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

Art. 20 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

9. Forța majoră:

Art. 21 Forța majoră este constată de o autoritate competentă. Ea exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 22 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 23 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 24 Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte părți daune-interese.

10.Subînchirierea și cesiunea:

Art. 25 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

11.Încetarea contractului:

Art. 26 Locațiunea încetează prin:

- a) Expirarea termenului contractului;
- b) Pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației;
- c) Rezilierea pentru nexecutarea obligațiilor asumate în contract;
- d) Prin acordul scris al ambelor părți;
- e) În cazul în care interesul național sau local o impune;

f) Din orice alte cauze prevăzute de lege;

Art. 27 Locatorul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului. (min.30 zile).

Art. 28 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru perioade succesive de timp care nu depășesc contractul de închiriere.

12.Litigii:

Art. 29 Părțile vor depune eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

Art. 30 Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, locatorul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe calea instanșelor judecătorești de la sediul locatorului.

13.Dispoziții finale:

Art. 31 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 32 Orice modificare a prezentului contract se face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

Art. 33 Comunicările între părți se fac în scris cu confirmare de primire.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,