

SC ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR SA BRAILA
ADUNAREA GENERALA A ACTIONARILOR S.C. APT SA BRAILA

HOTARAREA NR. 8
DIN DATA 10.04.2017

PRIVIND : Aprobarea Regulamentului si Caietului de sarcini pentru modul de închiriere prin licitatie cu strigare a bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al UAT a Municipiului Braila ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii catre S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila sau aflate in domeniul privat al acesteia

Adunarea Generala a Actionarilor din SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila intrunita in sedinta din data de 10.04.2017;

In conformitate cu dispozitiile art. 111 din Legea 31/1990 privind societatile modificata si completata ;

In temeiul art. 12, alin. 6 din Actul Constitutiv al SC APT SA Braila adoptat prin HCLM nr. 280/2010, modificat si completat ;

Avand in vedere avizarea data de Consiliul de administratie prin Hotararea nr. 11 / 10.04.2017;

HOTARASTE:

Art.1 Incepand cu data prezentei se aproba Regulamentul privind procedura de organizare si desfasurare a licitatiilor cu strigare a bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al UAT a Municipiului Braila ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii catre S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila sau aflate in domeniul privat al acesteia, conform anexei parte integranta.

Art. 2 Incepand cu data prezentei se aproba Caietul de sarcini pentru modul de închiriere prin licitatie cu strigare a bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al UAT a Municipiului Braila ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii catre S.C. Administrația

Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila sau aflate în domeniul privat al acesteia, conform anexei parte integrantă.


Art.3 Începând cu data prezentei se aproba clauzele contractului de închiriere cadru, având ca obiect spații comerciale sau suprafețe teren, care va fi încheiat de S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila cu agenții economici, urmând organizarea licitațiilor cu strigare, conform anexei parte integrantă.

Art.4 Începând cu data prezentei se aproba clauzele contractului de închiriere cadru, având ca obiect suprafețe teren, care va fi încheiat de S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor SA Brăila cu agenții economici, urmând organizarea licitațiilor cu strigare în Târgul Obor pentru comercializare material lemons, Parcul Zoologic și Oraselul Copiilor pentru activități recreative, Piața Apollo pentru comercializare cartofi și toate punctele de lucru pentru amplasare tonomate, conform anexei parte integrantă.

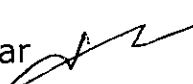
Art.5 Începând cu data prezentei se aproba clauzele contractului de închiriere cadru, având ca obiect spații comerciale sau suprafețe teren, care va fi încheiat de S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila cu agenții economici doar pentru aplicarea pct. 21 din HCLM Brăila 404 / 2015 privind aprobarea prețurilor și tarifelor percepute de SC APT SA Brăila începând cu anul 2016 pentru punctele de lucru din zonele C și D, subsolul Halei Centrale și Pietii Saraca (boxe), conform anexei parte integrantă.

Art. 6 Prezenta va fi adusă la îndeplinire de directorul general al SC APT SA Brăila, prin compartimentele de specialitate și comunicată persoanelor în drept de către secretarul Adunării Generale a Acționarilor din SC APT SA Brăila.

Adunarea Generală a Acționarilor din SC APT SA Brăila

Doamna Badiu Loredana – reprezentant CLM Brăila 

Domnul Traian Adrian - reprezentant CLM Brăila - demisie

Domnul Sandulescu Cornel – Membru - reprezentant SC Braicar SA Brăila 

REGULAMENT

privind procedura de organizare si desfasurare a licitatiilor cu strigare a bunurilor ce apartin domeniului public sau privat al UAT a Municipiului Braila ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii catre S.C. Administratia Pietelor și Târgurilor S.A. Brăila sau aflate in domeniul privat al acesteia

CAPITOLUL 1

Dispozitii generale

Art. 1.1. – Scopul regulamentului este de a crea cadrul organizatoric si de a asigura metodologia unitara de desfasurare a licitatiilor pentru inchirierea de spatii comerciale si suprafete teren apartinand SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila.

Art. 1.2. – Principiile care stau la baza organizarii licitatiei sunt:

- a) transparenta – punerea la dispozitie a tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii de licitatie;
- b) tratamentul egal – aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila, a criteriilor de atribuire a contractului de inchiriere;
- c) proportionalitatea – presupune ca orice masura stabilita de catre SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului.
- d) nediscriminarea – aplicarea de catre SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de inchiriere, cu respectarea conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e) libera concurenta – asigurarea de catre SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni locatar in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte.

CAPITOLUL 2

Organizarea procedurii de licitatie

Art. 2.1. – Pentru organizarea, conducerea si desfasurarea corespunzatoare a activitatii de licitatie, conducerea organizatorului, prin directorul general al SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila, numeste, la inceputul anului, pentru anul in curs, prin decizie, o comisie de licitatie .

Art. 2.2. – Comisia de licitatie este compusa din maxim 5 (cinci) membri, dar intotdeauna numar impar, de regula persoane cu experienta profesionala in domeniul licitatiilor si cu probitate morala.

Membrii comisiei de licitatie nu pot fi actionari, asociati, administratori sau cenzori la societatile care se inscriu in vederea participarii la licitatie si isi prezinta ofertele, soti sau rude ori afini pana la gradul al patrulea, inclusiv, ai acestora.

Art. 2.3. – Comisia de licitatie, pentru fiecare licitatie in parte la care participa, raspunde de activitatea de examinare si clarificare a documentelor depuse de ofertanti in vederea participarii, de respectarea procedurii desfasurarii acesteia, in conformitate cu prevederile prezentului regulament, stabilind castigatorul licitatiei.

Art. 2.4. – Caietul de sarcini al licitatiei va fi intocmit de serviciul de resort al SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila (Biroul Contracte, Compartimentul Financiar Contabilitate si Oficiul Juridic), insusit de directorul general, avizat de catre Consiliul de Administratie al S.C. APT SA Braila si aprobat de catre Adunarea Generala a Actionarilor S.C. APT SA Braila.

CAPITOLUL 3

Desfășurarea licitației publice deschise cu strigare

Art. 3.1. - Documentele obligatorii de participare la licitație, mentionate in caietul de sarcini, se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica adresa organizatorului licitatiei, nominalizarea

ADOPTAT ÎN

Art. 3.17. - Ofertanții declarați calificați vor fi invitați la faza a 2-a a licitației, care se va desfășura astfel:

Art. 3.18. - Președintele comisiei de licitație:

- va anunța prețul de pornire la licitație de.....lei/mp/luna, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- va anunța pasul de licitație de 20% lei/mp/luna și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- va invita participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare pentru fiecare pas ;
- va anunța tare și clar suma oferită de participant pentru fiecare pas, suma care se va nota în procesul verbal de licitație ;

Se interzice factorilor care participa la activitatea de licitație aducerea la cunostinta ofertantilor sau a altor persoane fizice si juridice a unor informatii suplimentare despre licitatie, in afara informatiilor rezultate cu ocazia licitatiei si a anuntului final transmis in favoarea castigatorului licitatiei.

Art. 3.19. - Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă suma cea mai mare la ultimul pas pentru care nu a mai existat alta oferta, după ce aceasta a fost strigată de trei ori.

Art. 3.20. - Pentru rezolvarea aspectelor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul-verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

Art. 3.21. - Președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, finalizează procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către toți ofertanții și declară închisă ședința de licitație.

Art. 3.22. - Documentele aparținând ofertanților care au transmis notificări de retragere, documentele întârziate, se vor înapoia ofertanților respectivi, nedeschise.

Art.3.23. - După ședința de licitație toate documentele se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

Art. 3.24. - Întreaga procedură a licitației va fi înregistrată audio și video.

Art. 3.25 - Contractul de închiriere se va încheia în termen de 15 zile calendaristice de la finalizarea licitației.

Art. 3.26. - Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de licitație va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Art. 3.27. - Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației și cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se constituie chirie în avans. În cazul în care aceasta nu acoperă contravaloarea a două chirii, locatarul are obligația de a completa diferența.

Art. 3.28. - În momentul încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul are obligația de a fi constituit în orice mod (numerar, fila CEC, ordin de plată) chirie în avans egală cu de două ori contravaloarea chiriei lunare stabilite în urma adjudecării licitației, respectiv: **pretul adjudecat (lei/mp) x suprafata teren x doua luni**, urmand ca, pe perioada derularii contractului de inchiriere, plata chiriei sa se efectueze conform clauzelor din contractul de inchiriere cadru prezentat in Anexa nr. 7 la caietul de sarcini .

Art. 3.29. - Neachitarea chiriei în avans împiedică încheierea contractului de închiriere pentru spațiul comercial /suprafata de teren adjudecat(a), între adjudecatarul licitației și SC Administratia Pietelor și Targurilor SA Braila.

Art. 3.30. - Pentru realizarea unei construcții provizorii, cu destinația de spațiu comercial, pe terenul închiriat, ofertantul declarat câștigător are următoarele obligații:

- a) Să respecte suprafața stabilită prin contractul de închiriere pentru amplasament. Castigatorul licitatiei va face pe cheltuiala proprie racordarile la retelele de utilitati apa, canalizare

CAPITOLUL 5 **Publicitatea**

Art. 5.1. – Organizatorul licitației are obligația să publice cu cel puțin 15 zile înainte de data limită stabilită pentru depunerea documentației în vederea participării la licitație, un anunț privind organizarea licitației .

Art. 5.2. – Anunțul va fi publicat într-un cotidian local / național, afișat la sediul organizatorului și pe site-ul acestuia .

Art. 5.3. – Conținutul minim al anunțului licitației este:

1. informații generale privind locatorul : denumirea, codul fiscal, adresa, contul bancar, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. informații generale privind obiectul închirierii , în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat ;
3. informații privind caietul de sarcini ;
 - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al caietului de sarcini ;
 - 3.2. denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul societății, de la care se poate obține un exemplar din caietul de sarcini ;
 - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar
- 3.4. informații privind ofertele;
- 3.5. data limită de depunere a ofertelor;
- 3.6 adresa la care trebuie depuse ofertele;
- 3.7. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 3.8 data și locul la care se va desfășura licitația ;

CAPITOLUL 6 **Caietul de sarcini al licitației**

Art. 6.1. – În vederea organizării licitației pentru închirierea de spații și suprafețe de teren, organizatorul licitației are obligația de a elabora caietul de sarcini al licitației, anterior publicării anunțului, care se pune la dispoziția celor interesați să participe la licitație, pentru întocmirea dosarului ce va cuprinde documentele de participare.

Art. 6.2. – Caietul de sarcini al licitației va cuprinde:

- informații generale despre spațiul / suprafața de teren obiect al licitației;
- documentele necesare participării la licitație;
- instrucțiuni pentru ofertanți;
- condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească participanții la licitație;
- forma licitației ;
- pasul de licitație(în cazul licitației cu strigare)
- condiții generale de contractare;
- piesele desenate – schița obiectului scos la licitație și a locului de amplasare al acestuia;
- formularul de contract;
- alte condiții sau precizări pe care organizatorul le consideră necesare, după caz.

Art. 6.3. – Caietul de sarcini al licitației se pune la dispoziția celor interesați (oferțanților), contra cost, de către organizatorul licitației.

Art. 6.4. – Modificarea conținutului caietului de sarcini al licitației, după vânzarea lui, poate fi făcută numai de către organizatorul licitației în situații deosebite și numai înainte de termenul prevăzut pentru depunerea documentelor în vederea participării la licitație.

Art. 6.5. – Notificarea modificării caietului de sarcini al licitației se face de către organizatorul licitației înainte de termenul de depunere a documentelor și obligatoriu tuturor celor care au cumpărat caietul de sarcini al licitației.

Art. 6.6. – În cazul în care, ca urmare a modificării caietului de sarcini al licitației, este necesar să se prelungească termenul de depunere a documentelor pentru participare la licitație, noul termen se va comunica de către organizatorul licitației tuturor celor care au cumpărat caietul de sarcini al licitației, odată cu notificarea modificării.

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 18.04.14

Art. 8.3. – In vederea participarii la licitatie este de datoria ofertantilor sa informeze daca sunt eligibili sau nu.

CAPITOLUL 9 **Oferta**

Art. 9.1. – Oferta, in cazul licitatiei cu strigare, reprezinta suma oferita in timpul sedintei de licitatie si pe care ofertantul o anunta prin strigare, in conformitate cu procedura de organizare a licitatiei cu strigare si cu cele prevazute in caietul de sarcini al licitatiei, respectiv cu pretul de pornire si cu pasul licitatiei.

Art. 9.2. – Modul de structurare a documentatiei si modalitatea de ofertare vor respecta intocmai prevederile caietului de sarcini.

Art. 9.3. – Oferta trebuie sa fie o manifestare de vointa reala, serioasa, pragmatica, constienta, ferma, neechivoca, urmarind totodata scopul castigarii licitatiei si impunerea unei competitii reale si loiale intre competitori, dar care trebuie facuta si cu intentia ofertantului de a se angaja din punct de vedere juridic, respectiv cu manifestarea vointei acestuia de a desfasura o activitate in conformitate cu cele specificate in caietul de sarcini al licitatiei si, in final, de a semna contractul de inchiriere pentru spatiul supus licitarii.

Art. 9.4. – Atat dosarul de participare la licitatie cat si oferta propriu-zisa sunt supuse clauzelor juridice si financiare inscise in documentele care le alcatuiesc.

Art. 9.5. – Comisia de licitatie are dreptul de a descalifica orice ofertant care nu indeplineste prin documentele prezentate una sau mai multe cerinte din caietul de sarcini al licitatiei, din instructiunile pentru ofertanti si din criteriile si conditiile de calificare.

Art. 9.6. – Participarea la licitatie, prezentarea documentelor necesare in conformitate cu prevederile caietului de sarcini si licitarea, respectiv oferta propriu-zisa, reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a inchiria spatiul/terenul si de a semna contractul de inchiriere.

Art. 9.7. – Adjudecarea ofertei la cel mai bun prôt oferit reprezinta manifestarea vointei organizatorului de a inchiria spatiul/terenul si de a semna contractul de inchiriere cu persoana juridica castigatoare, realizand astfel valorificarea in cele mai bune conditii a spatiilor si terenurilor.

Art. 9.8. – Revocarea ofertei de catre ofertant, dupa anuntarea prin strigare a unei sume (deci a ofertei sale) si inainte de adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare la licitatie.

Art. 9.9. – Revocarea ofertei de catre ofertantul castigator dupa adjudecare atrage de asemenea pierderea garantiei de participare la licitatie.

Art. 9.10. – Ofertantii care sunt dovediti ca detin informatii despre modalitatea de ofertare a celorlalti competitori care participa la licitatie sau au stabilit cu acestia intelegeri pentru falsificarea sau denaturarea rezultatului licitatiei, spre a obtine preturi mai mici, vor fi exclusi automat de la licitatie si vor fi sanctionati prin pierderea garantiei de participare la licitatie.

Art. 9.11. – Data si ora limita pana la care pot fi depuse documentele de participare la licitatie (conform caietului de sarcini) sunt denumite termenul limita de depunere a dosarului de licitatie. Documentele depuse dupa termenul de inchidere sunt automat excluse de la licitatie si se restituie ofertantilor respectivi fara a se procedea la deschiderea acestora.

Art. 9.12. – Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente intocmirii si prezentarii dosarului de participare la licitatie. Organizatorul licitatiei nu va fi, in nici un caz, raspunzator pentru aceste costuri, indiferent de derularea licitatiei sau rezultatul obtinut la adjudecarea ofertei.

CAPITOLUL 10

Adjudecarea, informarea si semnarea contractului

Art. 10.1. – Procesul verbal al licitatiei, impreuna cu anexele sale, reprezinta totodata si documentul pe baza caruia este stabilit rezultatul licitatiei publice. Acesta se va multiplica, la cerere, in mai multe exemplare pentru fiecare parte participante la licitatie. Exemplarul original se pastreaza la organizatorul licitatiei.

Art. 10.4. – Eventualele contestatii ale licitantilor se pot depune, in scris, la sediul organizatorului licitatiei in termenul prevazut in caietul de sarcini

Art. 10.5. – Dupa ramanerea definitiva a rezultatului licitatiei se procedeaza la semnarea contractului de inchiriere, ale carui clauze erau cunoscute de ofertantul castigator odata cu cumpararea caietului de sarcini al licitatiei – contractul de inchiriere facand parte integranta din acesta – moment in care se va prezenta si dovada platii in avans a chiriei pe doua luni, conform prevederilor caietului de sarcini.

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. nr. 1/2014

CAIET DE SARCINI

privind modul de închiriere prin licitație cu strigare a bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al UAT a Municipiului Braila ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii către S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila sau aflate în domeniul privat al acesteia

În baza Regulamentului privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al UAT a Municipiului Braila ce fac obiectul contractului de delegare a gestiunii către S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila sau aflate în domeniul privat al acesteia,

Se organizează licitația publică cu strigare în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1. Obiectul licitației

1.1 - Licitarea se organizează pentru închirierea unui teren / spațiu comercial în **suprafață de _____ mp vanzare**, situat în Brăila, Piața _____, nr. inv. _____, conform anuntului nr. _____ din publicația _____, parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

2. Forma licitației

2.1 - Licitarea va fi **publică, cu strigare, în sistem competitiv**. Caietul de sarcini se poate cumpăra de la sediul administrativ al S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila din Sos. Baldovinești 20.

3. Durata închirierii

3.1 - Spațiul comercial / suprafața de teren ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se închiriază pe o perioadă de _____ ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, doar cu acordul părților, pe o perioadă de _____, la solicitarea expresă a locatarului făcută cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea contractului și numai în condiția în care locatarul și-a îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale.

3.2 - Durata contractului și a prelungirii nu poate fi mai mare decât perioada pentru care locatarul are dreptul de a închiria bunul conform contractului de delegare a gestiunii, respectiv 28.10.2020.

3.3 - Termenul de obținere a Autorizației de construire este cel prevăzut de art. 36 din Legea nr. 50/1991 republicată, termen ce se ia în calcul de la data predării amplasamentului, locatarul având obligația să depună actele necesare emiterii autorizației de construire, în așa fel încât să nu fie împiedicată îndeplinirea obiectului pentru care terenul respectiv a fost scos la licitație, iar termenul de finalizare a lucrărilor este de 6 luni.

3.4 - Toate construcțiile vor avea caracter provizoriu, iar la sfârșitul perioadei de închiriere autorizația de construire nu mai produce nici un efect juridic.

3.5 - Dacă executarea lucrărilor depășește 6 luni de la emiterea autorizației de construire, din motive care nu țin de realizarea din punct de vedere tehnic a construcției, constatată printr-un proces verbal, S.C. Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila nu are nici o obligație de returnare a sumelor încasate, iar dacă perioada depășește 12 luni (indiferent de motiv), contractul se reziliază de drept.

3.6 - Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului pentru investițiile asumate de adjudecatar, vor fi cele în vigoare la data emiterii certificatului de urbanism pentru construirea investiției. În cazul în care locatarul intenționează, modificarea acestora este obligat să propună SC APT S.A. Brăila, o documentație de urbanism în acest sens. În cazul refuzului de aprobare a documentației către SC APT SA Brăila, se va ajunge la o înțelegere de comun acord cu privire la dimensiunea obiectivului de investiții. Fără un acord expres al SC APT S.A. Brăila în acest sens contractul va fi reziliat, conform clauzelor prezentului regulament.

ADOPTAT ÎN

ani, a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani.

4. Cererile pentru inscriere la licitatie se prezinta de catre solicitanti conform formularului prezentat in Anexa nr. 1, din prezentul caiet de sarcini.

5. Participantii la licitatie trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

a. La data organizarii licitatiei sa nu figureze cu datorii, in evidentele SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila, indiferent de natura debitului si de vechimea acestuia ;

b. Obiectul de activitate al societatii sa corespunda scopului in vederea caruia spatiul comercial / suprafata de teren este scos(a) la licitatie, conform HGR 348/2004 si a Legii 145/2015;

c. La data desfasurarii procedurii de licitatie sa nu se afle in raport juridic litigios cu S.C. A.P.T.S.A. Braila, indiferent de natura acestuia si calitatea participantului, raport juridic ce constituie obiect al unei cauze deduse judecatii, aflate pe rolul oricarei instante judecatoresti competente potrivit dreptului comun;

d. Sa nu inregistreze debite restante la bugetul local si bugetul general consolidat;

e. Sa nu sa afle in stare de insolventa, faliment, dizolvare, lichidare;

f. Sa nu fi fost condamnat, atat persoana juridica cat si asociatul si/sau administratorul acesteia, in ultimii 5 ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitatile unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si / sau pentru spalare de bani.

g. Sa achite garantia de participare la licitatie care este de 20 % din valoarea chiriei solicitate aferenta unui an calendaristic (12 luni) si se calculeaza dupa cum urmeaza :

Garantie participare = 12 luni * pret minim/mp*suprafata *20 % lei

6. Garantia de participare la licitatie pentru spatiul commercial / suprafata de teren este stabilita in prezentul caiet de sarcini, conform Anexa nr. 6.

7. Garantia de participare la licitatie se poate achita cu numerar la caseria SC Administratia Pietelor si Targurilor SA Braila sau prin ordin de plata in contul organizatorului pentru fiecare spatiu comercial /suprafata teren, conform cerintelor caietului de sarcini, in conturile de la pct. 1.4.

8. Garanția de participare la licitatie a ofertantului declarat castigator se transforma in chirie in avans, iar pentru ceilalti participanti se restituie in termen de 3 zile dupa incheierea contractului de inchiriere .

9. În condițiile în care ofertantul clasat pe locul întâi nu încheie contractul de închiriere în termenul de 15 zile de la data rămânerii definitive a rezultatelor licitației, acesta pierde garanția de participare la licitatie. În acest caz, contractul de închiriere se încheie cu ofertantul clasat pe locul al doilea, la pretul adjudecat de primul ofertant.

10. În situația în care nici ofertantul clasat pe locul al doilea nu încheie contractul de închiriere în termen de 15 zile de la comunicare, va pierde garanția de participare la licitatie și se va proceda la organizarea unei noi licitații pentru spatiul comercial / suprafata de teren neadjudecat(a).

11. Revocarea ofertei de catre ofertanti inainte de desfasurarea licitatiei, in timpul acesteia sau dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare la licitatie .

12. Documentele de calificare obligatorii , pentru fiecare ofertă sunt următoarele, sub sactiunea respingerii ofertei:

ADOPTAT ÎN

9. Licitația se va tine dacă s-au depus cel puțin 2 oferte. Licitația se continuă numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți. În caz contrar se va proceda la reluarea licitației.

10. Reluarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazurile în care:

- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă;
- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant

11. Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin decizie a directorului general. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate. Pentru împuterniciți se vor prezenta mandate înainte de deschiderea plicurilor cu documente.

12. Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate.

13. Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a condițiilor de desfășurare a licitației și condițiilor contractuale.

14. Președintele comisiei dă citire condițiilor închirierii terenului / spațiului comercial, listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

15. Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși.

16. Ofertanții declarați calificați vor fi invitați la faza a 2-a a licitației, care se va desfășura astfel:

17. Președintele comisiei de licitație:

- va anunța prețul de pornire la licitație de.....lei/mp/luna, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- va anunța pasul de licitație de 20% lei/mp/luna și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- va invita participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare pentru fiecare pas ;
- va anunța tare și clar suma oferită de participant pentru fiecare pas, suma care se va nota în procesul verbal de licitație ;

18. Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă suma cea mai mare la ultimul pas pentru care nu a mai existat alta ofertă, după ce aceasta a fost strigată de trei ori.

19. Pentru rezolvarea aspectelor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul-verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

20. Președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, finalizează procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către toți ofertanții și declară închisă ședința de licitație .

21. Contractul de închiriere se va încheia în termen de 15 zile calendaristice de la finalizarea licitației.

ADOPTAT ÎN

2004.17

3. Rezultatul solutionarii contestatiilor va fi comunicat, in scris, in termen de maxim 3 (trei) zile lucratoare de la solutionare .

CAP. V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI / SPATIULUI COMERCIAL

1. În termen de 15 zile calendaristice, de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, adjudecatarul are obligația să se prezinte la SC Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila, în vederea perfectării și semnării contractului de inchiriere.

2. În cazul în care adjudecatarul nu se conformează, acesta pierde garanția de participare, contractul încheindu-se cu participantul clasat pe locul al II-lea la pretul adjudecat de primul ofertant.

3. În cazul în care și participantul clasat pe locul al II-lea refuza încheierea contractului de inchiriere în condițiile prezentului caiet de sarcini, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

4. În termen de maxim 5 zile calendaristice de la semnarea contractului, o comisie desemnata prin decizia directorului general al SC Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila, împreună cu adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului / spatiului adjudecat.

5. În cazul în care locatarul nu se prezintă pentru perfectarea procesului verbal de predare primire, SC APT SA Brăila îl va notifica, predarea considerandu-se facuta de la momentul notificării, bunul fiind în stare corespunzatoare destinației pentru care a fost inchiriat.

6. Anexele 1-7 fac parte integranta din prezentul caiet de sarcini și produc efecte depline între parti în ceea ce privește derularea raporturilor contractuale.

7. Pretul prezentului Caiet de sarcini este de _____ lei, conform deciziei directorului general al SC Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila.

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 16.04.17

Anexa nr. 2 la Caietul de Sarcini

OPERATOR ECONOMIC

 (denumirea/numele)
DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația cu strigare publică deschisă din data de.....pentru închirierea terenului / spatiului comercial din Brăila, Piata, declar pe proprie răspundere că:

- 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 aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) 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) nu am fost condamnat, în ultimii 5 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.
- e) nu am fost condamnat, nici eu și nici persoana juridică, în ultimii 5 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activitățile unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și / sau pentru spalare de bani.

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte 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 aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Operator economic,

.....

(semnătură autorizată)

ADOPTAT ÎN
SEDIINȚA C.A. DIN
la Ora: 7

Anexa nr. 4 la Caietul de Sarcini

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a) reprezentant al, cu sediul social în, strada....., având CUI.....și J.../...../..... în calitate de ofertant al terenului / spațiului comercial în suprafață de mp situat în Brăila, Piața, Str....., declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va avea în vedere edificarea (se va menționa denumirea generică a proiectului ce urmează a fi realizat), ce urmează a fi construit pe suprafața de teren închiriat
- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței închiriate și voi executa racordurile la branșamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
 2. Corelarea cu specificul zonei _____
 3. Descrierea succintă a proiectului _____
 4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
 5. Suprafața construită (orientativ) _____
 6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
 7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____
 8. Costul estimativ al proiectului _____

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 10.04.17

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. ____ / _____

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

S. C. ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR SA BRAILA cu sediul in **Braila, Str 1 Decembrie 1918, nr. 52 A**, judetul **Braila**, avand cod unic de inregistrare **RO2733861**, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Braila sub nr. **J09/457/01.09. 2010**, avand cont bancar **RO64BRDE090SV29028630900** deschis la BRD Sucursala Braila, si cont nr. **RO 20TREZ1515069XXX007168** deschis la Trezoreria Braila, reprezentata prin **Director General Jr. Dragut Meluta**, in calitate de **locator**

SC _____, având **CUI** _____, inregistrată la **ORC** _____, cu sediul in _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, care se legitimează cu BI/CI seria _____, nr. _____, CNP _____, având funcția de administrator, în calitate de **locatar**,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie procurarea, conform procesului verbal de licitatie/negociere directa nr. _____, a folosintei **suprafetei teren de ____ mp**, situata in **Piata** _____ având nr. de inventar actualizat _____, in vederea desfasurarii activitatii de _____.

Scopul inchirierii il constituie amplasarea unei constructii provizorii in care se vor desfasura activitati de comercializare specifice pietelor .

In cazul in care, pe parcursul derularii contractului, in zona in care se afla amplasata suprafata de teren, se vor efectua lucrari de modernizare sau orice alte lucrari necesare mentinerii destinatiei de utilitate publica a pietei, **locatorul va notifica locatarul, cu minim 30 zile anterior demararii lucrarilor, cu privire la eliberarea suprafetei teren si va pune la dispozitia acestuia**, in masura in care este posibil, o suprafata similara cu cea care formeaza obiectul prezentului contract, in orice alta locatie apartinand SC APT SA Braila, stabilita de comun acord.

In cazul in care , din motive obiective, nu se poate atribui o alta suprafata sau partile nu ajung la o intelegere, contractul se reziliaza de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata(pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

În cazul depășirii suprafeței prevăzute în contractul de închiriere, acesta se va rezilia de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată, locatarul fiind obligat la plata despăgubirilor ce reprezintă echivalentul prejudiciului cauzat, evaluat de către SC APT SA .

Exceptie de la alineatul anterior o constituie dispozitiile art 41 alin 3 din Legea7/1996, republicata.

Art.2. Pretul contractului

Locatarul se obliga sa plateasca pentru exploatarea suprafetei:

- comerciala	_____	lei / mp / lună / inclusiv / TVA
- depozitare	_____	lei / mp / luna / inclusiv / TVA
și are în folosință		
- comerciala	_____	m.p.
- depozitare	_____	m.p.

TOTAL _____ lei / lună / inclusiv / TVA

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 10.04.07

Art.3. Termenul închirierii este _____ , incepind din data de _____ si pana la data de _____ .

Termenul închirierii se poate prelungi doar cu acordul partilor, , la solicitarea expresa a locatarului facuta cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea contractului si numai în condiția în care locatarul (chiriașul) și-a îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale.

Durata prelungirii nu poate fi mai mare decat perioada pentru care locatorul are dreptul de a inchiria bunul conform art. 3 si art. 15 din Contractul de delegare a gestiunii – Anexa 2 la HCLM Braila 319 / 2010, respectiv 28.10.2020.

IV. PLATA

Art.4. Plata chiriei se va efectua până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs și a contravalorii utilităților consumate, pazei și salubrității, pana la data de 05 a lunii urmatoare.

Neachitarea la termen a chiriei, a contravalorii utilităților consumate, pazei și salubrității, atrage după sine calcularea penalităților de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere, acest procent putand fi ajustat in functie de eventuale modificari legislative.

În cazul în care locatarul nu achită chiria și penalitățile de întârziere aferente până în ultima zi a lunii următoare celei scadente, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ.**)

Lipsa facturii nu îl exonerează pe locatar de obligația de a plăti chiria la termenul stipulat în prezentul contract.

Art. 5. Plata chiriei se face in lei prin ordin de plata in contul locatarului deschis la BRD Braila RO64BRDE090SV29028630900 si RO 75RZBR 0000060012935157 deschis la Raiffeisen Braila sau cu numerar la casieria SC APT SA Braila.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

Art.6. Locatorul se obligă :

- 1) să predea bunul - obiect al contractului - pe bază de proces-verbal;
- 2) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, conform Codului Civil;
- 3) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra evicțiunii totale sau parțiale;

VI.OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘ)

Art.7. Locatarul se obligă :

- 1) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- 2) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform Codului Civil;
- 3) să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate, a salubrității și pazei la termenul prevăzut în contract;
- 4) la încetarea din orice cauza a contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit conform procesului –verbal încheiat,
- 5) pe suprafața primită și pe căile de acces ce presupun prezența personalului propriu trebuie să respecte și să acționeze în conformitate cu prevederile:
 - Legea nr.307/2006 – privind apararea împotriva incendiilor;
 - HCJ nr.26/29.05.2003 – Reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor;
 - HG nr.348/2004 - privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
 - Legea 145/2014- privind stabilirea unor masuri de reglementare a pietei produselor din sectorul agricol;
- 6) să respecte NTSM pentru personalul propriu în conformitate cu Legea nr.319/2006 – privind securitatea și sănătatea în muncă.
Instruirea personalului propriu aparține în exclusivitate locatarului.
- 7) să verifice periodic prizele de pământ ale agregatelor conform dispozițiilor legale în vigoare;
- 8) să nu schimbe destinația suprafeței de teren – obiect al contractului și să nu aducă modificări acestuia decât cu acordul scris al SC APT SA Braila

9) să obțină de la organele în drept autorizațiile de funcționare, certificatul de urbanism și autorizația de construire și să le înainteze, în copie conform cu originalul, SC APT SA Braila ;

10) Dacă, în termen de 15 zile de la încheierea contractului, locatarul nu face dovada demarării procedurilor legale pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire și în termen de 6 luni de la încheierea contractului nu obține autorizația de construire, prezentul contract se reziliază de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ), cu excepția situației în care motivul nu îi este imputabil locatarului;

11) să nu modifice suprafața prevăzută în contract, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fara somație și fara intervenția instanței de judecată;

12) să nu intervină la instalațiile electrice sau să folosească aparate electrice neautorizate fara acordul locatarului;

13) să organizeze recuperarea deșeurilor de tip PET, hârtie, carton și mase plastice în pubele speciale, în conformitate cu legislația în vigoare. Colectarea deșeurilor PET se va face de unitățile prestatoare de servicii salubritate care au încheiate contracte cu SC APT SA Braila, locatarii având obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat ;

14) să execute, pe cheltuiala sa, la timp și în bune condiții, lucrările de dezinsecție, deratizare și salubritate a spațiului obiect al contractului, ori de câte ori o impun normele sanitar-veterinar în vigoare, în caz contrar fiind obligați la plata contravalorii lucrărilor efectuate de către locatar, situație în care locatarul are obligația de a asigura accesul în spațiul comercial, sub sancțiunea rezilierii contractului de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată.

15) În situația în care sunt efectuate de către locatar, lucrări de igienizare și /sau reparații curente , locatarul este obligat de a achita jumătate din valoarea chiriei pentru perioada în care nu își desfășoară activitatea datorită acestor situații;

16) să afișeze la locul desfășurării activității denumirea societății precum și datele de indentificare (nr. înregistrare la Camera de Comerț, codul unic de înregistrare), pe o suprafață de cel puțin 0,5 mp, denumire societate, telefonul de contact și numele administratorului;

17) să permită accesul locatarului în construcția provizorie ridicată pe terenul închiriat, ori de câte ori acesta o solicită;

18) să achite taxele și impozitele datorate bugetului local, aferente bunului pe care îl deține de la SC APT SA Braila în baza contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare (legea nr. 227/2015 - codul fiscal cu modificările și actualizările ulterioare) pentru bunurile închiriate.

19) să respecte legislația în vigoare.

20) paza activului închiriat cade în sarcina exclusivă a locatarului. În situația în care paza se efectuează și prin intermediul serviciilor achiziționate de către locatar, locatarul are obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat.

21) să mențină curățenia spațiilor auxiliare și a căilor de acces din cadrul locației în care se afla amplasat spațiul comercial;

22) să efectueze un comerț civilizată fără a deranja în mod evident și repetat spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;

23) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel prin activitatea sa spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;

24) să suporte costul lucrărilor de reparații a instalațiilor comune în cazul în care aceste lucrări sunt determinate de folosirea și exploatarea necorespunzătoare de către locatar a bunurilor închiriate;

25) la data încheierii contractului să plătească, în avans, prin orice mijloc de plată, chiria pe 2 luni, ulterior, plata chiriei urmând a fi făcută, lunar, conform art. 4 din contract. În cazul indexării chiriei, locatarul are obligația reintregirii acesteia.

26) În situația în care locatarul nu achită chiria lunară, conform art 4 din contract, locatarul își poate îndestula creanța din valoarea chiriei în avans achitată la data încheierii contractului, locatarului revenindu-i obligația de a asigura reintregirea plății în avans pe 2 luni, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fara somație și fara intervenția instanței de judecată(pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

27) La încetarea din orice cauze a contractului, chiria în avans va fi restituită la cererea locatarului în maxim 7 zile lucrătoare de la predarea imobilului și numai în situația în care, pe parcursul derulării contractului, locatarul și-a îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale.

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art.8. Locatarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților consumate.

Neachitarea contravaloării utilităților consumate, în termen de 5 zile de la data scadentă, atrage sistarea furnizării acestora.

Locatarul are obligația să plătească contravaloarea daunelor provocate din vina sa pe suprafața de teren, în termen de 15 zile de la constatarea lor de către locatar.

Locatarul rămâne direct răspunzător de plata a chiriei dacă abandonează spațiul comercial fără denunțarea unilaterală a contractului.

În cazul în care organele abilitate constată comercializarea sau depozitarea produselor de contrabandă în spațiile deținute, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Art.9. Este interzisă cedarea prin cesiune sau sublocatiune a folosinței bunului imobil ce formează obiectul contractului către terți sau transferul dreptului asupra bunului către un tert.

Art.10. Nerespectarea art.9 atrage rezilierea de drept a contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Art 11. Se interzice locatarului efectuarea de lucrări, îmbunătățiri și orice alte intervenții asupra bunului, fără acordul expres al locatorului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil și expres al locatorului, SA APT SA Braila poate alege fie să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar fie trecerea în proprietatea locatorului fără ca acesta să fie obligat la plata de despăgubiri către locatar.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului contract, locatarul nu își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător, este obligat la plata de penalități de întârziere conform prevederilor art.4 alin.2 și daune-interese reprezentând contravaloarea prejudiciului cauzat.

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere ori necorespunzătoare a oricărei obligații contractuale, locatarul este de drept în întârziere, fără îndeplinirea vreunei alte formalități prevăzute de lege.

În cazul în care se constată că locatarul nu folosește construcția provizorie ridicată pe suprafața de teren închiriată, fără motive întemeiate și fără acordul prealabil al locatorului, timp de cel mult 30 de zile consecutiv, chiar dacă își achită obligațiile contractuale, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată și fără trecerea vreunui termen (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Art.13. Pentru fapte ilicite cauzatoare de prejudicii locatarul este direct răspunzător, acestea atrăgând de drept rezilierea contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Rezilierea este urmată de evacuarea imediată a locatarului de pe suprafața de teren ce formează obiectul prezentului contract.

IX. LITIGII

Art.14. Orice litigiu decurgând din prezentul contract va fi soluționat în prealabil pe cale amiabilă, în caz contrar soluționarea se va face de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.15. Cheltuielile ocazionate de folosirea imobilului conform destinației precum și modernizările efectuate acestuia, cad în sarcina locatarului, fără posibilitate de compensare cu chiria datorată.

Orice modificare referitoare la clauzele prezentului contract, se face prin act adițional încheiat cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția situațiilor în care intervin modificări legislative ori interesul general al asigurării continuității și eficienței serviciului de utilitate publică o impune, caz în care modificarea poate fi făcută unilateral de către locatar.

XI. REZILIEREA

Art.16. Rezilierea prezentului contract are loc de drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ), în cazurile expres prevazute în contract.

Art.17. Denunțarea unilaterală este permisă cu respectarea termenului de preaviz de 30 zile calendaristice, perioadă în care locatarul este obligat la plata chiriei .

Chiria achitata în avans de către locatar pentru care s-a obținut un punctaj în cadrul procedurii de licitație, nu va fi restituită, în situația în care locatarul denunță contractul înainte de expirarea duratei pentru care a făcut plata anticipată a chiriei.

Prezentul act constituie titlu executoriu în condițiile Codului Civil.

Prezentul a fost încheiat astăzi, _____ în 2 (două) exemplare originale și produce efecte începând cu data perfectării.

LOCATOR,

LOCATAR,

În cazul în care locatarul nu achită chiria și penalitățile de întârziere aferente până în ultima zi a lunii următoare celei scadente, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Lipsa facturii nu îl exonerează pe locatar de obligația de a plăti chiria la termenul stipulat în prezentul contract.

Art. 5. Plata chiriei se face în lei prin ordin de plată în contul locatorului deschis la BRD Braila RO64BRDE090SV29028630900 și RO 75RZBR 0000060012935157 deschis la Raiffeisen Braila sau cu numerar la casieria SC APT SA Braila.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.6. Locatarul se obligă :

- 1) să predea bunul - obiect al contractului - pe bază de proces-verbal;
- 2) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, conform Codului Civil;
- 3) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra evicțiunii totale sau parțiale;

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAS)

Art.7. Locatarul se obligă :

- 1) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- 2) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform Codului Civil;
- 3) să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate, a salubrității și pazei la termenul prevăzut în contract;
- 4) la încetarea din orice cauza a contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit conform procesului -verbal încheiat,
- 5) pe suprafața primită și pe căile de acces ce presupun prezența personalului propriu trebuie să respecte și să acționeze în conformitate cu prevederile:
 - Legea nr.307/2006 – privind apararea împotriva incendiilor;
 - HCJ nr.26/29.05.2003 – Reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor;
 - HG nr.348/2004 - privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
- 6) să respecte NTSM pentru personalul propriu în conformitate cu Legea nr.319/2006 – privind securitatea și sănătatea în muncă.
Instruirea personalului propriu aparține în exclusivitate locatarului.
- 7) să verifice periodic prizele de pământ ale agregatelor conform dispozițiilor legale în vigoare;
- 8) să nu schimbe destinația spațiului comercial – obiect al contractului și să nu aducă modificări acestuia decât cu acordul scris al SC APT SA Braila
- 9) să nu modifice suprafața prevăzută în contract sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata;
- 10) să nu intervină la instalațiile electrice sau să folosească aparate electrice neautorizate fara acordul locatorului;
- 11) să obțină de la organele în drept autorizațiile de funcționare pentru spațiul obiect al contractului și să le înainteze, în copie conform cu originalul, SC APT SA Braila;
- 12) să organizeze recuperarea deșeurilor de tip PET, hârtie, carton și mase plastice în pubele speciale, în conformitate cu legislația în vigoare. Colectarea deșeurilor PET se va face de unitățile prestatoare de servicii salubritate care au încheiate contracte cu SC APT SA Braila, locatarii având obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat;
- 13) să execute, pe cheltuiala sa, la timp și în bune condiții, lucrările de dezinsecție, deratizare și salubritate a spațiului obiect al contractului, ori de câte ori o impun normele sanitar-veterinar în vigoare, în caz contrar fiind obligați la plata contravalorii lucrărilor efectuate de către locatar, situație în care locatarul are obligația de a asigura accesul în spațiul comercial, sub sancțiunea rezilierii contractului de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată.
- 14) În situația în care sunt efectuate de către locatar lucrări de igienizare și / sau reparații curente, locatarul este obligat de a achita jumătate din valoarea chiriei pentru perioada în care nu își desfășoară activitatea datorită acestor situații;

- 15) să afișeze la locul desfășurării activității denumirea societății precum și datele de indentificare (nr. înregistrare la Camera de Comerț, codul unic de înregistrare), pe o suprafață de cel puțin 0,5 mp, numele administratorului, telefonul de contact și numele ;
- 16) să permită accesul locatarului în spațiul comercial-obiect al contractului, ori de câte ori acesta o solicită;
- 17) să achite taxele și impozitele datorate bugetului local, aferente bunului pe care îl deține de la SC APT SA Braila în baza contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare (legea nr.227/2015 – codul fiscal cu modificările și actualizările ulterioare) pentru bunurile închiriate.
- 18) să respecte legislația în vigoare.
- 19) paza activului închiriat cade în sarcina exclusivă a locatarului. În situația în care paza se efectuează și prin intermediul serviciilor achiziționate de către locatar, locatarul are obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat.
- 20) să mențină curățenia spațiilor auxiliare și a căilor de acces din cadrul locației în care se afla amplasat spațiul comercial;
- 21) să efectueze un comerț civilizată fără a deranja în mod evident și repetat spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;
- 22) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel prin activitatea sa spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;
- 23) să suporte costul lucrărilor de reparații a instalațiilor comune în cazul în care aceste lucrări sunt determinate de folosirea și exploatarea necorespunzătoare de către locatar a bunurilor închiriate;
- 24) la data încheierii contractului să plătească, în avans, prin orice mijloc de plată, chiria pe 2 luni, ulterior, plata chiriei urmând a fi făcută, lunar, conform art. 4 din contract. În cazul indexării chiriei, locatarul are obligația reintregirii acesteia.
- 25) În situația în care locatarul nu achită chiria lunară, conform art 4 din contract, locatarul își poate îndestula creanța din valoarea chiriei în avans achitată la data încheierii contractului, locatarului revenindu-i obligația de a asigura reintregirea plății în avans pe 2 luni, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)
- 26) La încetarea din orice cauză a contractului, chiria în avans va fi restituită la cererea locatarului în maximum 7 zile lucrătoare de la predarea imobilului și numai în situația în care, pe parcursul derulării contractului, locatarul și-a îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale, inclusiv obligația de restituire a bunului.

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art.8. Locatarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților consumate.

Neachitarea contravaloării utilităților consumate, în termen de 5 zile de la data scadență, atrage sistarea furnizării acestora,

Locatarul are obligația să plătească contravaloarea daunelor provocate din vina sa în spațiul comercial, în termen de 15 zile de la constatarea lor de către locatar.

Locatarul rămâne direct răspunzător de plata a chiriei dacă abandonează spațiul comercial fără denunțarea unilaterală a contractului.

În cazul în care organele abilitate constată comercializarea sau depozitarea produselor de contrabandă în spațiile detinute, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Art.9. Este interzisă cedarea prin cesiune sau sublocatiune a folosinței bunului imobil (spațiului comercial) ce formează obiectul contractului către terți sau transferul dreptului asupra bunului către un tert.

Excepție de la alineatul precedent face situația în care, persoana ce urmează să beneficieze de dreptul de folosință asupra bunului imobil închiriat dovedește, în condițiile legii, un drept care justifică acest fapt, și numai cu acordul prealabil al locatarului.

Art.10. Nerespectarea art.9 atrage rezilierea de drept a contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Art 11. Se interzice locatarului efectuarea de lucrări, îmbunătățiri și orice alte intervenții asupra bunului, fără acordul expres al locatarului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil și expres al locatarului, SA APT SA Braila poate alege fie să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar,

fie trecerea în proprietatea locatarului fără ca acesta să fie obligat la plata de despăgubiri către locatar.

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA CA. DIN 16.06.18

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului contract, locatarul nu își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător, este obligat la plata de penalități de întârziere conform prevederilor art.4 alin.2 și daune-interese reprezentând contravaloarea prejudiciului cauzat .

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere ori necorespunzătoare a oricărei obligații contractuale, locatarul este de drept în întârziere, fără îndeplinirea vreunei alte formalități prevăzute de lege.

În cazul în care se constată că locatarul nu folosește spațiul comercial închiriat, fără motive întemeiate și fără acordul prealabil al locatorului, timp de cel mult 30 de zile consecutiv, chiar dacă își achită obligațiile contractuale, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată și fără trecerea vreunui termen (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Art.13. Pentru fapte ilicite cauzatoare de prejudicii locatarul este direct răspunzător, acestea atrăgând de drept rezilierea contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Rezilierea este urmată de evacuarea imediată a locatarului din spațiul comercial ce formează obiectul prezentului contract.

IX. LITIGII

Art.14. Orice litigiu decurgând din prezentul contract va fi soluționat în prealabil pe cale amiabilă, în caz contrar soluționarea se va face de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

X.CLAUZE SPECIALE

Art.15. Cheltuielile ocazionate de folosirea spațiului conform destinației precum și modernizările efectuate acestuia, cad în sarcina locatarului, fără posibilitate de compensare cu chiria datorată.

XI. REZILIEREA

Art.16. Rezilierea prezentului contract are loc de drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.), în cazurile expres prevăzute în contract .

Art.17. Denunțarea unilaterală este permisă cu respectarea termenului de preaviz de 30 zile calendaristice, perioadă în care locatarul este obligat la plata chiriei .

Chiria achitata in avans de catre locatar pentru care s-a obtinut un punctaj in cadrul procedurii de licitație, nu va fi restituita, in situatia in care locatarul denunta contractul inainte de expirarea duratei pentru care a facut plata anticipata a chiriei.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Orice modificare referitoare la clauzele prezentului contract, se face prin act adițional încheiat cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția situațiilor în care intervin modificări legislative ori interesul general al asigurării continuității și eficienței serviciului de utilitate publică o impune, caz în care modificarea poate fi făcută unilateral de către locator.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____ în 2 (două) exemplare originale și produce efecte începând cu data perfectării.

LOCATOR,

LOCATAR,

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 10.09.14

IV. PLATA

Art.4. Plata chiriei se va efectua până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs , si a contravalorii utilităților consumate, salubritatii si pazei pana la data de 05 a lunii urmatoare.

Neachitarea la termen a chiriei, a contravalorii utilităților consumate, a salubritatii si pazei , atrage după sine calcularea penalităților de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere, acest procent putand fi ajustat in functie de eventuale modificari legislative.

În cazul în care locatarul nu achită chiria și penalitățile de întârziere aferente până în ultima zi a lunii următoare celei scadente, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Lipsa facturii nu îl exonerează pe locatar de obligația de a plăti chiria la termenul stipulat în prezentul contract.

Art. 5. Plata chiriei se face in lei prin ordin de plata in contul locatorului deschis la BRD Braila RO64BRDE090SV29028630900 si RO 75RZBR 0000060012935157 deschis la Raiffeisen Braila sau cu numerar la casieria SC APT SA Braila.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.6. Locatorul se obligă :

- 1) să predea bunul - obiect al contractului - pe bază de proces-verbal;
- 2) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, conform Codului Civil;
- 3) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra evicțiunii totale sau parțiale;

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘ)

Art.7. Locatarul se obligă :

- 1) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- 2) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform Codului Civil;
- 3) să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate, a salubritatii si pazei la termenul prevăzut în contract;
- 4) la încetarea din orice cauza a contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit conform procesului -verbal încheiat,
- 5) pe suprafața primită și pe căile de acces ce presupun prezența personalului propriu trebuie să respecte și să acționeze în conformitate cu prevederile:
 - Legea nr.307/2006 – privind apararea împotriva incendiilor;
 - HCJ nr.26/29.05.2003 – Reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor;
 - HG nr.348/2004 - privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
- 6) să respecte NTSM pentru personalul propriu în conformitate cu Legea nr.319/2006 – privind securitatea și sănătatea în muncă.
Instruirea personalului propriu aparține în exclusivitate locatarului.
- 7) să verifice periodic prizele de pământ ale agregatelor conform dispozițiilor legale în vigoare;
- 8) să nu schimbe destinația spațiului comercial – obiect al contractului și să nu aducă modificări acestuia decât cu acordul scris al SC APT SA Braila
- 9) să nu modifice suprafața prevăzută în contract sub sanctiunea rezilierii de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata;
- 10) să nu intervină la instalațiile electrice sau să folosească aparate electrice neautorizate fara acordul locatorului;
- 11) să obțină de la organele în drept autorizațiile de funcționare pentru spațiul obiect al contractului și să le înainteze, în copie conform cu originalul, SC APT SA Braila;

12) să organizeze recuperarea deșeurilor de tip PET, hârtie, carton și mase plastice în puștele speciale, în conformitate cu legislația în vigoare. Colectarea deșeurilor PET se va face de unitățile prestatoare de servicii salubritate care au încheiate contracte cu SC APT SA Braila, locatarii având obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat;

13) să execute, pe cheltuielile sale, la timp și în bune condiții, lucrările de dezinsecție, deratizare și salubritate a spațiului obiect al contractului, ori de câte ori o impun normele sanitar-veterinar în vigoare, în caz contrar fiind obligați la plata contravalorii lucrărilor efectuate de către locator, situație în care locatarul are obligația de a asigura accesul în spațiul comercial, sub sancțiunea rezilierii contractului de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată.

13^1) În situația în care sunt efectuate de către locator lucrări de igienizare și / sau reparații curente, locatarul este obligat să achite jumătate din valoarea chiriei pentru perioada în care nu își desfășoară activitatea datorită acestor situații;

14) să afișeze la locul desfășurării activității denumirea societății precum și datele de identificare (nr. înregistrare la Camera de Comerț, codul unic de înregistrare), pe o suprafață de cel puțin 0,5 mp, numele administratorului, telefonul de contact și numele;

15) să permită accesul locatorului în spațiul comercial-obiect al contractului, ori de câte ori acesta o solicită;

16) să achite taxele și impozitele datorate bugetului local, aferente bunului pe care îl deține de la SC APT SA Braila în baza contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare (Legea nr. 227/2015 – Codul fiscal cu modificările și actualizările ulterioare) pentru bunurile închiriate.

17) să respecte legislația în vigoare.

18) paza activului închiriat cade în sarcina exclusivă a locatarului. În situația în care paza se efectuează și prin intermediul serviciilor achiziționate de către locator, locatarul are obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat.

19) să mențină curățenia spațiilor auxiliare și a căilor de acces din cadrul locației în care se afla amplasat spațiul comercial;

20) să efectueze un comerț civilizată fără a deranja în mod evident și repetat spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;

21) să nu afecteze și să nu blocheze în niciun fel prin activitatea sa spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;

22) să suporte costul lucrărilor de reparații a instalațiilor comune în cazul în care aceste lucrări sunt determinate de folosirea și exploatarea necorespunzătoare de către locator a bunurilor închiriate;

23) la data încheierii contractului să plătească, în avans, prin orice mijloc de plată, chiria pe 2 luni, ulterior, plata chiriei urmând să fie făcută lunar, conform art. 4 din contract. În cazul indexării chiriei, locatarul are obligația reintregirii acesteia.

23^1) În situația în care locatarul nu achită chiria lunară, conform art. 4 din contract, locatorul își poate îndeplini creanța din valoarea chiriei în avans achitată la data încheierii contractului, locatarului revenindu-i obligația de a asigura reintregirea plății în avans pe 2 luni, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

23^2) La încetarea din orice cauză a contractului, chiria în avans va fi restituită la cererea locatarului în maximum 7 zile lucrătoare de la predarea imobilului și numai în situația în care, pe parcursul derulării contractului, locatarul și-a îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale, inclusiv obligația de restituire a bunului.

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art. 8. Locatarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților consumate.

Neachitarea contravaloării utilităților consumate, în termen de 5 zile de la data scadenței, atrage sistarea furnizării acestora.

Locatarul are obligația să plătească contravaloarea daunelor provocate din vina sa în spațiul comercial, în termen de 15 zile de la constatarea lor de către locatar.

Locatarul rămâne direct răspunzător de plata a chiriei dacă abandonează spațiul comercial fără denuntarea unilaterală a contractului.

În cazul în care organele abilitate constata comercializarea sau depozitarea produselor de contrabandă în spațiile detinute, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Art.9. Este interzisă cedarea prin cesiune sau sublocatiune a folosinței bunului imobil (spațiului comercial) ce formează obiectul contractului către terți sau transferul dreptului asupra bunului către un tert.

Excepție de la alineatul precedent face situația în care, persoana ce urmează să beneficieze de dreptul de folosință asupra bunului imobil închiriat dovedește, în condițiile legii, un drept care justifică acest fapt, și numai cu acordul prealabil al locatorului.

Art.10. Nerespectarea art.9 atrage rezilierea de drept a contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Art 11. Se interzice locatorului efectuarea de lucrări, îmbunătățiri și orice alte intervenții asupra bunului, fără acordul expres al locatorului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil și expres al locatorului, SA APT SA Braila poate alege fie să ceară locatorului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar,

fie trecerea în proprietatea locatorului fără ca acesta să fie obligat la plata de despăgubiri către locatar.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului contract, locatarul nu își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător, este obligat la plata de penalități de întârziere conform prevederilor art.4 alin.2 și daune-interese reprezentând contravaloarea prejudiciului cauzat.

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere ori necorespunzătoare a oricărei obligații contractuale, locatarul este de drept în întârziere, fără îndeplinirea vreunei alte formalități prevăzute de lege.

În cazul în care se constată că locatarul nu folosește spațiul comercial închiriat, fără motive întemeiate și fără acordul prealabil al locatorului, timp de cel mult 30 de zile consecutiv, chiar dacă își achită obligațiile contractuale, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată și fără trecerea vreunui termen (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Art.13. Pentru fapte ilicite cauzatoare de prejudicii locatarul este direct răspunzător, acestea atrăgând de drept rezilierea contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.)

Rezilierea este urmată de evacuarea imediată a locatorului din spațiul comercial ce formează obiectul prezentului contract.

IX. LITIGII

Art.14. Orice litigiu decurgând din prezentul contract va fi soluționat în prealabil pe cale amiabilă, în caz contrar soluționarea se va face de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.15. Cheltuielile ocazionate de folosirea spațiului conform destinației precum și modernizările efectuate acestuia, cad în sarcina locatorului, fără posibilitate de compensare cu chiria datorată.

XI. REZILIEREA

Art.16. Rezilierea prezentului contract are loc de drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ.), în cazurile expres prevazute în contract .

Art.17. Denunțarea unilaterală este permisă cu respectarea termenului de preaviz de 30 zile calendaristice, perioadă în care locatarul este obligat la plata chiriei .

Chiria achitata in avans de catre locatar pentru care s-a obtinut un punctaj in cadrul procedurii de licitatie, nu va fi restituita, in situatia in care locatarul denunta contractul inainte de expirarea duratei pentru care a facut plata anticipata a chiriei.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.17. Orice modificare referitoare la clauzele prezentului contract, se face prin act adițional încheiat cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția situațiilor în care intervin modificări legislative ori interesul general al asigurării continuității și eficienței serviciului de utilitate publică o impune, caz în care modificarea poate fi făcută unilateral de către locator.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____ în 2 (două) exemplare originale și produce efecte începând cu data perfectării.

LOCATOR,

LOCATAR,

S.C.ADMINISTRATIA PIETELOR SI TÂRGURILOR S.A.

Sos. Baldovinesti Nr. 20

Mobil: 0372.745.025; 0372.745.026

Tel:0239.615.498;

Fax: 0239.615.499

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ / _____

NOTA : se va incheia doar pentru inchiriere suprafete teren in :

1. Targul Obor – comercializare material lemnos;
2. Parcul Zoologic – activitati recreative;
3. Oraselul Copiilor- activitati recreative;
4. Piata Apollo – comercializare cartofi;
5. Toate punctele de lucru – amplasare tonomate .

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

S. C. ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR SA BRAILA cu sediul in **Braila, Str 1 Decembrie 1918, nr. 52 A**, judetul **Braila**, avand cod unic de inregistrare **RO2733861**, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Braila sub nr. **J09/457/01.09. 2010**, avand cont bancar **RO64BRDE090SV29028630900** deschis la **BRD Sucursala Braila**, si cont nr. **RO 20TREZ1515069XXX007168** deschis la **Trezoreria Braila**, reprezentata prin **Director General Jr. Dragut Meluta**, in calitate de **locator**

SC _____, având **CUI _____**, inregistrată la **ORC _____**, cu sediul in _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, care se legitimează cu _____, având funcția de administrator, în calitate de **locatar**,

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie procurarea, conform procesului verbal de licitatie/negociere directa nr. _____, a folosintei **suprafetei teren de ____ mp**, situata in **Piata _____** (vezi nota) având nr. de inventar actualizat _____, in vederea desfasurarii activitatii de _____.

In cazul in care, pe parcursul derularii contractului, in zona in care se afla amplasata suprafata de teren, se vor efectua lucrari de modernizare sau orice alte lucrari necesare mentinerii destinatiei de utilitate publica a pietei, **locatorul va notifica locatarul, cu minim 30 zile anterior demararii lucrarilor, cu privire la eliberarea suprafetei teren si va pune la dispozitia acestuia**, in masura in care este posibil, o suprafata similara cu cea care formeaza obiectul prezentului contract, in orice alta locatie apartinand SC APT SA Braila, stabilita de comun acord.In cazul in care, din motive obiective, nu se poate atribui o alta suprafata sau partile nu ajung la o intelegere, contractul se reziliaza de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata(pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Art.2. Locatarul se obliga sa plateasca pentru exploatarea suprafetei de teren

m.p. - _____ lei / mp / lună / inclusiv / TVA și are în folosință _____
- utilitati _____ m.p.
TOTAL _____ lei / lună / inclusiv / TVA

II. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.3. Termenul închirierii este de **1 an**, începând din data de _____ și pînă la data de _____.

Termenul închirierii se poate prelungi doar cu acordul partilor, la solicitarea expresă a locatarului făcută cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea contractului și numai în condiția în care locatarul (chiriașul) și-a îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale.

Durata prelungirii nu poate fi mai mare decât perioada pentru care locatorul are dreptul de a închiria bunul conform art. 3 și art. 15 din Contractul de delegare a gestiunii – Anexa 2 la HCLM Braila 319 / 2010, respectiv 28.10.2020.

PLATA

Art.4. Plata chiriei se va efectua pînă în ultima zi a lunii, pentru luna în curs și a contravalorii utilităților consumate, pazei și salubrității, pînă la data de 05 a lunii următoare.

Neachitarea la termen a chiriei, a contravalorii utilităților consumate, pazei și salubrității, atrage după sine calcularea penalităților de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere, acest procent putând fi ajustat în funcție de eventuale modificări legislative.

În cazul în care locatarul nu achită chiria și penalitățile de întârziere aferente pînă în ultima zi a lunii următoare celei scadente, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Lipsa facturii nu îl exonerează pe locatar de obligația de a plăti chiria la termenul stipulat în prezentul contract.

Art. 5. Plata chiriei se face în lei prin ordin de plată în contul locatarului deschis la BRD Braila RO64BRDE090SV29028630900 și RO 75RZBR 0000060012935157 deschis la Raiffeisen Braila sau cu numerar la casieria SC APT SA Braila.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

Art.6. Locatorul se obligă :

- 1) să predea bunul - obiect al contractului - pe bază de proces-verbal;
- 2) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, conform Codului Civil;
- 3) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra evicțiunii totale sau parțiale;

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘ)

Art.7. Locatarul se obligă :

- 1) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- 2) să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate, a salubrității și pazei la termenul prevăzut în contract;
- 3) la încetarea din orice cauză a contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit conform procesului -verbal încheiat,

4) pe suprafața primită și pe căile de acces ce presupun prezența personalului propriu trebuie să respecte și să acționeze în conformitate cu prevederile:

- Legea nr.307/2006 – privind apararea împotriva incendiilor;
- HCJ nr.26/29.05.2003 – Reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor;
- HG nr.348/2004 - privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
- Legea 145/2014- privind stabilirea unor masuri de reglementare a pietei produselor din sectorul agricol;

5) să respecte NTSM pentru personalul propriu în conformitate cu Legea nr.319/2006 – privind securitatea și sănătatea în muncă.

Instruirea personalului propriu aparține în exclusivitate locatarului.

6) să verifice periodic prizele de pământ ale agregatelor conform dispozițiilor legale în vigoare;

7) să nu schimbe destinația suprafeței de teren – obiect al contractului și să nu aducă modificări acesteia decât cu acordul scris al SC APT SA Braila

8) să obțină de la organele în drept autorizațiile de funcționare, și să le înainteze, în copie conform cu originalul, SC APT SA Braila ;

9) să nu modifice suprafața prevăzută în contract, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata;

10) să nu intervină la instalațiile electrice sau să folosească aparate electrice neautorizate fara acordul locatorului;

11) să organizeze recuperarea deșeurilor de tip PET, hârtie, carton și mase plastice în pubele speciale, în conformitate cu legislația în vigoare. Colectarea deșeurilor PET se va face de unitățile prestatoare de servicii salubritate care au încheiate contracte cu SC APT SA Braila, locatarii având obligatia de a plati contravaloarea serviciului prestat ;

12) să afișeze la locul desfășurării activității denumirea societății precum și datele de indentificare (nr. înregistrare la Camera de Comert, codul unic de înregistrare), pe o suprafață de cel puțin 0,5 mp, denumire societate, telefonul de contact și numele administratorului;

13) să achite taxele și impozitele datorate bugetului local, aferente bunului pe care îl deține de la SC APT SA Braila in baza contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare (legea nr. 227/2015 – codul fiscal cu modificarile si actualizarile ulterioare) pentru bunurile inchiriate.

14) să respecte legislația în vigoare.

15) paza activului inchiriat cade in sarcina exclusiva a locatarului. In situatia in care paza se efectueaza si prin intermediul serviciilor achizitionate de catre locator, locatarul are obligatia de a plati contravaloarea serviciului prestat.

16) sa mentina curatenia spatiilor auxiliare si a cailor de acces din cadrul locatiei in care se afla amplasat spatiul comercial;

17) sa efectueze un comert civilizat fara a deranja in mod evident si repetat ceilalti agenti comerciali;

18) la data incheierii contractului sa plateasca, in avans, prin orice mijloc de plata, chiria pe 2 luni, ulterior, plata chiriei urmand a fi facuta, lunar, conform art. 4 din contract. In cazul indexarii chiriei, locatarul are obligatia reintregirii acesteia.

19) In situatia in care locatarul nu achita chiria lunara, conform art 4 din contract, locatorul isi poate indestula creanta din valoarea chiriei in avans achitata la data incheierii contractului, locatarului revenindu-i obligatia de a asigura reintregirea platii in avans pe 2 luni, sub sanctiunea rezilierii de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata(pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

20) La incetarea din orice cauze a contractului, chiria in avans va fi restuita la cererea locatarului in maxim 7 zile lucratoare de la predarea imobilului si numai in situatia in care, pe parcursul derularii contractului, locatarul si-a indeplinit in mod corespunzator toate obligatiile contractuale.

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art.8. Locatarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților consumate.

Neachitarea contravaloarii utilităților consumate, în termen de 5 zile de la data scadentă, atrage sistarea furnizării acestora.

Locatarul are obligația să plătească contravaloarea daunelor provocate din vina sa pe suprafata de teren, în termen de 15 zile de la constatarea lor de către locator.

Locatarul rămâne direct răspunzător de plata a chiriei dacă abandonează suprafața de teren fără denuntarea unilaterală a contractului.

In cazul in care organele abilitate constata comercializarea sau depozitarea produselor de contrabanda, contractul se reziliaza de plin drept fara somatie si fara interventia instantei de judecata(pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Art.9. Este interzisă cedarea prin cesiune sau sublocatiune a folosinței bunului imobil ce formează obiectul contractului către terți sau transferul dreptului asupra bunului catre un tert.

Art.10. Nerespectarea art.9 atrage rezilierea de drept a contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Art 11. Se interzice locatarului efectuarea de lucrari, imbunatatiri si orice alte interventii asupra bunului, fara acordul expres al locatorului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil si expres al locatorului, SA APT SA Braila poate alege fie să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar fie trecerea în proprietatea locatorului fara ca acesta sa fie obligat la plata de despăgubiri catre locatar.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului contract, locatarul nu își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător, este obligat la plata de penalități de întârziere conform prevederilor art.4 alin.2 și daune-interese reprezentând contravaloarea prejudiciului cauzat .

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere ori necorespunzătoare a oricărei obligații contractuale, locatarul este de drept în întârziere, fără îndeplinirea vreunei alte formalități prevăzute de lege.

În cazul în care se constată că locatarul nu folosește suprafața de teren închiriată, fără motive întemeiate și fără acordul prealabil al locatorului, timp de cel mult 30 de zile consecutiv, chiar dacă își achită obligațiile contractuale, contractul se reziliază de plin drept fără somație si fără intervenția instanței de judecată și fără trecerea vreunui termen (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Art.13. Pentru fapte ilicite cauzatoare de prejudicii locatarul este direct răspunzător, acestea atrăgând de drept rezilierea contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. 1553 c.civ).

Rezilierea este urmată de evacuarea imediată a locatarului de pe suprafața de teren ce formează obiectul prezentului contract.

IX. LITIGII

Art.14. Orice litigiu decurgând din prezentul contract va fi soluționat în prealabil pe cale amiabilă, în caz contrar soluționarea se va face de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.15. Cheltuielile ocazionate de folosirea imobilului conform destinației precum și modernizările efectuate acestuia, cad în sarcina locatarului, fără posibilitate de compensare cu chiria datorată.

Orice modificare referitoare la clauzele prezentului contract, se face prin act adițional încheiat cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția situațiilor în care intervin modificări legislative ori interesul general al asigurării continuității și eficienței serviciului de utilitate publică o impune, caz în care modificarea poate fi făcută unilateral de către locator.

XI. REZILIEREA

Art.16. Rezilierea prezentului contract are loc de drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu conform art. **1553 c.civ**), în cazurile expres prevăzute în contract.

Art.17. Denunțarea unilaterală este permisă cu respectarea termenului de preaviz de 30 zile calendaristice, perioadă în care locatarul este obligat la plata chiriei .

Chiria achitată în avans de către locatar pentru care s-a obținut un punctaj în cadrul procedurii de licitație, nu va fi restituită, în situația în care locatarul denunță contractul înainte de expirarea duratei pentru care a făcut plata anticipată a chiriei.

Prezentul act constituie titlu executoriu în condițiile Codului Civil.

Prezentul a fost încheiat astăzi, _____ în 2 (două) exemplare originale și produce efecte începând cu data perfectării.

LOCATOR,

LOCATAR,

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 04.12.2010

S.C.ADMINISTRATIA PIETELOR SI TÂRGURILOR S.A.
Sos. Baldovinesti Nr. 20
Tel:0239.615.498;

Mobil: 0372.745.025; 0372.745.026
Fax: 0239.615.499

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. _____ / _____

Nota : se vor incheia **doar** pentru aplicarea pct. 21 din HCLM Braila 404 / 2015 privind aprobarea preturilor si tarifelor percepute de SC APT SA Braila incepand cu anul 2016 pentru punctele de lucru din zonele C si D, subsolul Halei Centrale si Pietii Saraca (boxe).

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

SC ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR SA BRAILA cu sediul in Braila, Str 1 Decembrie 1918, nr. 52 A, judetul Braila, avand cod unic de inregistrare RO2733861, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Braila sub nr. J09/457/01.09. 2010, avand cont bancar RO64BRDE090SV29028630900 deschis la BRD Sucursala Braila, si cont nr. RO 20TREZ1515069XXX007168 deschis la Trezoreria Braila, reprezentata prin Director General JR. Dragut Meluta , in calitate de **locator** si

SC _____, având **CUI _____**, inregistrată la **ORC _____** cu sediul in _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____ care se legitimează cu _____, având funcția de administrator, în calitate de **locatar**,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Obiectul contractului îl constituie procurarea **folosinței spatiului comercial de _____ mp, situat în Piața _____**, având nr. de inventar actualizat _____ nform cererii nr. _____, in vederea desfasurarii activitatii de _____.

Art.2. Locatarul se obliga sa plateasca pentru exploatarea suprafetei:

- comerciala _____ lei / mp / lună / inclusiv / TVA
- depozitare _____ lei / mp / luna / inclusiv / TVA

și are în folosință

- comerciala _____ m.p.
- depozitare _____ m.p.

TOTAL _____ lei / lună / inclusiv / TVA

În cazul depășirii suprafeței prevăzute în contractul de închiriere, acesta se va rezilia de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată, locatarul fiind obligat la plata despăgubirilor ce reprezintă echivalentul prejudiciului cauzat, evaluat de către SC APT SA .

II. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.3. Termenul închirierii este de **90 zile**, incepand din data de _____ si pana la data de _____ si nu poate fi prelungit. La expirarea perioadei locatarul este obligat sa elibereze spatiul comercial.

In cazul in care locatarul doreste continuarea activitatii in spatiul comercial, dupa expirarea perioadei, se va adresa cu o cerere in acest sens conducerii societatii pentru organizarea licitatiei.

IV. PLATA

Art.4. Plata chiriei se va efectua până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs , si a contravalorii utilităților consumate, salubritarii si pazei pana la data de 05 a lunii urmatoare.

Neachitarea la termen a chiriei, a contravalorii utilităților consumate, a salubritarii si pazei, atrage după sine calcularea penalităților de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere, acest procent putand fi ajustat in functie de eventuale modificari legislative.

În cazul în care locatarul nu achită chiria și penalitățile de întârziere aferente până în ultima zi a lunii următoare celei scadente, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Lipsa facturii nu îl exonerează pe locatar de obligația de a plăti chiria la termenul stipulat în prezentul contract.

Art. 5. Plata chiriei se face in lei prin ordin de plata in contul locatorului deschis la BRD Braila RO64BRDE090SV29028630900 si RO 75RZBR 0000060012935157 deschis la Raiffeisen Braila sau cu numerar la casieria SC APT SA Braila.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.6. Locatorul se obligă :

- 1) să predea bunul - obiect al contractului - pe bază de proces-verbal;
- 2) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, conform Codului Civil;
- 3) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra evicțiunii totale sau parțiale;

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘ)

Art.7. Locatarul se obligă :

- 1) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- 2) să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate, a salubritarii si pazei la termenul prevăzut în contract;
- 3) la incetarea din orice cauza a contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit conform procesului -verbal încheiat,
- 4) pe suprafața primită și pe căile de acces ce presupun prezența personalului propriu trebuie să respecte și să acționeze în conformitate cu prevederile:

- Legea nr.307/2006 – privind apararea împotriva incendiilor;
- HCJ nr.26/29.05.2003 – Reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor;
- HG nr.348/2004 - privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;

5) să respecte NTSM pentru personalul propriu în conformitate cu Legea nr.319/2006 – privind securitatea și sănătatea în muncă.

Instruirea personalului propriu aparține în exclusivitate locatarului.

- 6) să verifice periodic prizele de pământ ale agregatelor conform dispozițiilor legale în vigoare;
- 7) să nu schimbe destinația spațiului comercial – obiect al contractului și să nu aducă modificări acestuia decât cu acordul scris al SC APT SA Braila
- 8) să nu modifice suprafața prevăzută în contract sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata;
- 9) să nu intervină la instalațiile electrice sau să folosească aparate electrice neautorizate **fara acordul locatorului;**
- 10) să obțină de la organele în drept autorizațiile de funcționare pentru spațiul obiect al contractului și să le înainteze, în copie **conform cu originalul;**
- 11) să organizeze recuperarea deșeurilor de tip PET, hârtie, carton și mase plastice în pubele speciale, în conformitate cu legislația în vigoare. Colectarea deșeurilor PET se va face de unitățile prestatoare de servicii salubritate care au încheiate contracte cu SC APT SA Braila, locatarii având obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat;
- 12) să execute, pe cheltuiala sa, la timp și în bune condiții, lucrările de dezinsecție, deratizare și salubritate a spațiului obiect al contractului, ori de câte ori o impun normele sanitar-veterinar în vigoare, în caz contrar fiind obligați la plata contravalorii lucrărilor efectuate de către locator, situație în care locatorul are obligația de a asigura accesul în spațiul comercial, sub sancțiunea rezilierii contractului de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată.
- 13) În situația în care sunt efectuate de către locator lucrări de igienizare și /sau reparații curente, locatorul este obligat de a achita jumătate din valoarea chiriei pentru perioada în care nu își desfășoară activitatea datorită acestor situații;
- 14) să afișeze la locul desfășurării activității denumirea societății precum și datele de indentificare (nr. înregistrare la Camera de Comerț, codul unic de înregistrare), pe o suprafață de cel puțin 0,5 mp, numele administratorului, telefonul de contact și numele;
- 15) să permită accesul locatorului în spațiul comercial-obiect al contractului, ori de câte ori acesta o solicită;
- 16) să achite taxele și impozitele datorate bugetului local, aferente bunului pe care îl deține de la SC APT SA Braila în baza contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare (legea nr.227/2015 – codul fiscal cu modificările și actualizările ulterioare) pentru bunurile închiriate.
- 17) să respecte legislația în vigoare.
- 18) paza activului închiriat cade în sarcina exclusivă a locatorului. În situația în care paza se efectuează și prin intermediul serviciilor achiziționate de către locator, locatorul are obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat.
- 19) să mențină curățenia spațiilor auxiliare și a căilor de acces din cadrul locației în care se afla amplasat spațiul comercial;
- 20) să efectueze un comerț civilizată fără a deranja în mod evident și repetat spațiile comune în care se afla amplasat spațiul comercial;

21) sa nu afecteze si sa nu blocheze in nici un fel prin activitatea sa spatiile commune in care se afla amplasat spatiul comercial;

22) sa suporte costul lucrarilor de reparatii a instalatiilor comune in cazul in care aceste lucrari sunt determinate de folosirea si exploatarea necorespunzatoare de catre locatar a bunurilor inchiriate;

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art.8. Locatarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților consumate.

Neachitarea contravaloarii utilităților consumate, în termen de 5 zile de la data scadentă, atrage sistarea furnizării acestora,.

Locatarul are obligația să plătească contravaloarea daunelor provocate din vina sa în spațiul comercial, în termen de 15 zile de la constatarea lor de către locator. Locatarul rămâne direct răspunzător de plata a chiriei dacă abandonează spațiul comercial fără denunțarea unilaterală a contractului.

In cazul in care organele abilitate constata comercializarea sau depozitarea produselor de contrabanda in spatiile detinute, contractul se reziliaza de plin drept fara somatie si fara interventia instantei de judecata (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Art.9. Este interzisă cedarea prin cesiune sau sublocatiune a folosinței bunului imobil (spațiului comercial) ce formează obiectul contractului către terți sau transferul dreptului asupra bunului către un tert.

Excepție de la alineatul precedent face situația în care, persoana ce urmează să beneficieze de dreptul de folosință asupra bunului imobil închiriat dovedește, în condițiile legii, un drept care justifică acest fapt, și numai cu acordul prealabil al locatorului.

Art.10. Nerespectarea art.9 atrage rezilierea de drept a contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Art 11. Se interzice locatarului efectuarea de lucrari, imbunatatiri si orice alte interventii asupra bunului, fara acordul expres al locatorului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil și expres al locatorului, SA APT SA Braila poate alege fie să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar, fie trecerea în proprietatea locatorului fara ca acesta sa fie obligat la plata de despăgubiri catre locatar.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului contract, locatarul nu își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător, este obligat la plata de penalități de întârziere conform prevederilor art.4 alin.2 și daune-interese reprezentând contravaloarea prejudiciului cauzat .

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere ori necorespunzătoare a oricărei obligații contractuale, locatarul este de drept în întârziere, fără îndeplinirea vreunei alte formalități prevăzute de lege.

În cazul în care se constată că locatarul nu folosește spațiul comercial închiriat, fără motive întemeiate și fără acordul prealabil al locatorului, timp de cel mult 30 de zile consecutiv, chiar dacă își achită obligațiile contractuale, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată și fără trecerea vreunui termen (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Art.13. Pentru fapte ilicite cauzatoare de prejudicii locatarul este direct răspunzător, acestea atrăgând de drept rezilierea contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Rezilierea este urmată de evacuarea imediată a locatarului din spațiul comercial ce formează obiectul prezentului contract.

IX. LITIGII

Art.14. Orice litigiu decurgând din prezentul contract va fi soluționat în prealabil pe cale amiabilă, în caz contrar soluționarea se va face de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

X.CLAUZE SPECIALE

Art.15. Cheltuielile ocazionate de folosirea spațiului conform destinației precum și modernizările efectuate acestuia, cad în sarcina locatarului, fără posibilitate de compensare cu chiria datorată.

XI. REZILIEREA

Art.16. Rezilierea prezentului contract are loc de drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**), în cazurile expres prevazute în contract

Art.17. Denunțarea unilaterală este permisă, în termenul de valabilitate al contractului de inchiriere, cu respectarea termenului de preaviz de 5 zile calendaristice, perioadă în care locatarul este obligat la plata chiriei .

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.17. Orice modificare referitoare la clauzele prezentului contract, se face prin act adițional încheiat cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția situațiilor în care intervin modificări legislative ori interesul general al asigurării continuității și eficienței serviciului de utilitate publică o impune, caz în care modificarea poate fi făcută unilateral de către locator.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____ în 2 (doua) exemplare originale și produce efecte începând cu data perfectării.

LOCATOR,

LOCATAR,

S.C. A.P.T. S.A. BRAILA

ADOPTAT ÎN
SEDIINȚA C.A. DIN 10.04.17

S.C.ADMINISTRATIA PIETELOR SI TÂRGURILOR S.A.
Sos. Baldovinesti Nr. 20
Tel:0239.615.498;

Mobil: 0372.745.025; 0372.745.026
Fax: 0239.615.499

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. _____ / _____

Nota : se vor incheia **doar** pentru aplicarea pct. 21 din HCLM Braila 404 / 2015 privind aprobarea preturilor si tarifelor percepute de SC APT SA Braila incepand cu anul 2016 pentru punctele de lucru din zonele C si D, subsolul Halei Centrale si Pietii Saraca (boxe).

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

SC ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR SA BRAILA cu sediul in Braila, Str 1 Decembrie 1918, nr. 52 A, judetul Braila, avand cod unic de inregistrare RO2733861, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Braila sub nr. J09/457/01.09. 2010, avand cont bancar RO64BRDE090SV29028630900 deschis la BRD Sucursala Braila, si cont nr. RO 20TREZ1515069XXX007168 deschis la Trezoreria Braila, reprezentata prin Director General JR. Dragut Meluta , in calitate de **locatar** si

SC _____, având **CUI** _____, inregistrată la **ORC** _____, cu sediul în _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, care se legitimează cu _____, având funcția de administrator, în calitate de **locatar**,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Obiectul contractului îl constituie procurarea **folosinței suprafeței de teren de _____ mp, situat în Piața _____**, având nr. de inventar actualizat _____, conform cererii nr. _____, in vederea desfasurarii activitatii de _____.

Pe suprafata de teren inchiriata locatarul poate amplasa doar constructii usoare, care nu implica montaj si nu aduc modificari acesteia.

Art.2. Locatarul se obliga sa plateasca pentru exploatarea suprafeței:

- **comerciala** _____ lei / mp / lună / inclusiv / TVA
- **depozitare** _____ lei / mp / luna / inclusiv / TVA

și are în folosință

- **comerciala** _____ m.p.
- **depozitare** _____ m.p.

TOTAL _____ lei / lună / inclusiv / TVA

În cazul depășirii suprafeței prevăzute în contractul de închiriere, acesta se va rezilia de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată, locatarul fiind obligat la plata despăgubirilor ce reprezintă echivalentul prejudiciului cauzat, evaluat de către SC APT SA .

II. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.3. Termenul închirierii este de **90 zile**, incepand din data de _____ si pana la data de _____ si nu poate fi prelungit. La expirarea perioadei locatarul este obligat sa elibereze suprafata de teren.

In cazul in care, pe parcursul derularii contractului, in zona in care se afla amplasata suprafata de teren, se vor efectua lucrari de modernizare sau orice alte lucrari necesare mentinerii destinatiei de utilitate publica a pietei, **locatorul va notifica locatarul, cu minim 5 zile anterior demararii lucrarilor, cu privire la eliberarea suprafetei teren si va pune la dispozitia acestuia, in masura in care este posibil, o suprafata similara cu cea care formeaza obiectul prezentului contract, in orice alta locatie apartinand SC APT SA Braila, stabilita de comun acord.**

In cazul in care , din motive obiective, nu se poate atribui o alta suprafata sau partile nu ajung la o intelegere, contractul se reziliaza de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata(pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

In cazul in care locatarul doreste continuarea activitatii pe suprafata de teren, dupa expirarea perioadei, se va adresa cu o cerere in acest sens conducerii societatii pentru organizarea licitatiei.

IV. PLATA

Art.4. Plata chiriei se va efectua până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs , si a contravalorii utilităților consumate, salubritatii si pazei pana la data de 05 a lunii urmatoare.

Neachitarea la termen a chiriei, a contravalorii utilităților consumate, a salubritatii si pazei, atrage după sine calcularea penalităților de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere, acest procent putand fi ajustat in functie de eventuale modificari legislative.

În cazul în care locatarul nu achită chiria și penalitățile de întârziere aferente până în ultima zi a lunii următoare celei scadente, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Lipsa facturii nu îl exonerează pe locatar de obligația de a plăti chiria la termenul stipulat în prezentul contract.

Art. 5. Plata chiriei se face in lei prin ordin de plata in contul locatorului deschis la BRD Braila RO64BRDE090SV29028630900 si RO 75RZBR 0000060012935157 deschis la Raiffeisen Braila sau cu numerar la casieria SC APT SA Braila.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.6. Locatorul se obligă :

- 1) să predea bunul - obiect al contractului - pe bază de proces-verbal;
- 2) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, conform Codului Civil;
- 3) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra evicțiunii totale sau parțiale;

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘ)

Art.7. Locatarul se obligă :

- 1) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- 2) să plătească chiria și contravaloarea utilităților consumate, a salubritatii si pazei la termenul prevăzut în contract;

3) la încetarea din orice cauza a contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit conform procesului –verbal încheiat,

4) pe suprafața primită și pe căile de acces ce presupun prezența personalului propriu trebuie să respecte și să acționeze în conformitate cu prevederile:

- Legea nr.307/2006 – privind apararea împotriva incendiilor;
- HCJ nr.26/29.05.2003 – Regulii și dispoziții de apărare împotriva incendiilor;
- HG nr.348/2004 - privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;

5) să respecte NTSM pentru personalul propriu în conformitate cu Legea nr.319/2006 – privind securitatea și sănătatea în muncă.

Instruirea personalului propriu aparține în exclusivitate locatarului.

6) să verifice periodic prizele de pământ ale agregatelor conform dispozițiilor legale în vigoare;

7) să nu schimbe destinația bunului – obiect al contractului și să nu aducă modificări acestuia decât cu acordul scris al SC APT SA Braila

8) să nu modifice suprafața prevăzută în contract sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fara somatie si fara interventia instantei de judecata;

9) să nu intervină la instalațiile electrice sau să folosească aparate electrice neautorizate **fara acordul locatorului;**

10) să obțină de la organele în drept autorizațiile de funcționare pentru activitatea comerciala desfasurata și să le înainteze, în copie **conform cu originalul**, SC APT SA Braila;

11) să organizeze recuperarea deșeurilor de tip PET, hârtie, carton și mase plastice în puștele speciale, în conformitate cu legislația în vigoare. Colectarea deșeurilor PET se va face de unitățile prestatoare de servicii salubritate care au încheiate contracte cu SC APT SA Braila, locatarii având obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat;

12) să execute, pe cheltuiala sa, la timp și în bune condiții, lucrările de dezinsecție, deratizare și salubritate în spațiul amenajat pe suprafața de teren, obiect al contractului, ori de câte ori o impun normele sanitar-veterinar în vigoare, în caz contrar fiind obligați la plata contravalorii lucrărilor efectuate de către locatar, situație în care locatarul are obligația de a asigura accesul în spațiul comercial, sub sancțiunea rezilierii contractului de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată.

13) În situația în care sunt efectuate de către locatar lucrări de igienizare și / sau reparații curente, locatarul este obligat de a achita jumătate din valoarea chiriei pentru perioada în care nu își desfășoară activitatea datorită acestor situații;

14) să afișeze la locul desfășurării activității denumirea societății precum și datele de identificare (nr. înregistrare la Camera de Comerț, codul unic de înregistrare), pe o suprafață de cel puțin 0,5 mp, numele administratorului, telefonul de contact și numele ;

15) să permită accesul locatarului în bunul imobil, obiect al contractului, ori de câte ori acesta o solicită;

16) să achite taxele și impozitele datorate bugetului local, aferente bunului pe care îl deține de la SC APT SA Braila în baza contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare (Legea nr.227/2015 – codul fiscal cu modificările și actualizările ulterioare) pentru bunurile închiriate.

17) să respecte legislația în vigoare.

18) paza activului inchiriat cade în sarcina exclusivă a locatarului. În situația în care paza se efectuează și prin intermediul serviciilor achiziționate de către locator, locatarul are obligația de a plăti contravaloarea serviciului prestat.

19) să mențină curățenia spațiilor auxiliare și a căilor de acces din cadrul locației în care se afla amplasat bunul inchiriat;

20) să efectueze un comert civilizată fără a deranja în mod evident și repetat spațiile comune în care se afla amplasat bunul inchiriat;

21) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel prin activitatea sa spațiile comune în care se afla amplasat bunul inchiriat;

22) să suporte costul lucrărilor de reparații a instalațiilor comune în cazul în care aceste lucrări sunt determinate de folosirea și exploatarea necorespunzătoare de către locatar a bunurilor inchiriate;

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art.8. Locatarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților consumate.

Neachitarea contravaloării utilităților consumate, în termen de 5 zile de la data scadentă, atrage sistarea furnizării acestora,.

Locatarul are obligația să plătească contravaloarea daunelor provocate din vina sa bunului inchiriat, în termen de 15 zile de la constatarea lor de către locator. Locatarul rămâne direct răspunzător de plata a chiriei dacă abandonează bunul inchiriat fără denunțarea unilaterală a contractului.

În cazul în care organele abilitate constată comercializarea sau depozitarea produselor de contrabandă în spațiile detinute, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ.**).

Art.9. Este interzisă cedarea prin cesiune sau sublocatiune a folosinței bunului inchiriat ce formează obiectul contractului către terți sau transferul dreptului asupra bunului către un tert.

Art.10. Nerespectarea art.9 atrage rezilierea de drept a contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ.**).

Art 11. Se interzice locatarului efectuarea de lucrări, îmbunătățiri și orice alte intervenții asupra bunului, fără acordul expres al locatorului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil și expres al locatorului, SA APT SA Braila poate alege fie să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar, fie trecerea în proprietatea locatorului fără ca acesta să fie obligat la plata de despăgubiri către locatar.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului contract, locatarul nu își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător, este obligat la plata de penalități de întârziere conform prevederilor art.4 alin.2 și daune-interese reprezentând contravaloarea prejudiciului cauzat .

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere ori necorespunzătoare a oricărei obligații contractuale, locatarul este de drept în întârziere, fără îndeplinirea vreunei alte formalități prevăzute de lege.

În cazul în care se constată că locatarul nu folosește bunul inchiriat, fără motive întemeiate și fără acordul prealabil al locatorului, timp de cel mult 30 de zile consecutiv, chiar dacă își achită obligațiile contractuale, contractul se reziliază de plin drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată și fără trecerea vreunui termen (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Art.13. Pentru fapte ilicite cauzatoare de prejudicii locatarul este direct răspunzător, acestea atrăgând de drept rezilierea contractului fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**).

Rezilierea este urmată de evacuarea imediată a locatarului din bunul inchiriat ce formează obiectul prezentului contract.

IX. LITIGII

Art.14. Orice litigiu decurgând din prezentul contract va fi soluționat în prealabil pe cale amiabilă, în caz contrar soluționarea se va face de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.15. Cheltuielile ocazionate de folosirea bunului inchiriat conform destinației precum și modernizările efectuate acestuia, cad în sarcina locatarului, fără posibilitate de compensare cu chiria datorată.

XI. REZILIEREA

Art.16. Rezilierea prezentului contract are loc de drept fără somație și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu **conform art. 1553 c.civ**), în cazurile expres prevazute în contract

Art.17. Denunțarea unilaterală este permisă, în termenul de valabilitate al contractului de închiriere, cu respectarea termenului de preaviz de 5 zile calendaristice, perioadă în care locatarul este obligat la plata chiriei .

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Orice modificare referitoare la clauzele prezentului contract, se face prin act adițional încheiat cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția situațiilor în care interven modificări legislative ori interesul general al asigurării continuitatii și eficienței serviciului de utilitate publica o impune, caz în care modificarea poate fi făcuta unilateral de către locator.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____ în 2 (doua) exemplare originale și produce efecte începând cu data perfectării.

LOCATOR,

LOCATAR,

ADOPTAT ÎN
SEDINȚA C.A. DIN 10.04.14