ROMANIA

JUDETUL CLUJ

MUNICIPIUL GHERLA

Nr. 189.09. din 07.11.2022

APROBAT
PRIMAR
Drăgan Ionel Ovidiu

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea unui spatiu comercial, proprietate privata a Municipiului Gherla situat in str. Avram Iancu, nr. 2A

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice cu strigare având ca obiect închirierea a unui spațiu comercial, proprietate privata a Municipiului Gherla situat in str. Avram Iancu, nr. 2A.

Organizatorul licitației este Primăria Municipiului Gherla cu sediul in loc. Gherla, str. Bobâlna, nr. 2, jud. Cluj, tel. 0264241926, fax: 0264241666, e-mail: primaria@gherla.ro , pagina web: www.gherla.ro .

Spațiile se află în proprietatea privată a Municipiului Gherla.

CAPITOLUL II. Descrierea bunurilor imobile care face obiectul închirierii

Spațiu in suprafața de 20 mp, situat in Municipiul Gherla, str. Avram Iancu, nr 2A, jud. Cluj, spațiu destinat pentru activități comerciale, producție, administrative sau servicii și terenul in folosința aferent.

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

3.1. Locatarul va putea desfășura în spațiul care face obiectul licitației activități comerciale, producție, administrative sau servicii.

Desfasurarea altor activitati decat cele prevazute in caietul de sarcini este permisa doar cu acordul locatorului.

3.2. Desfăşurarea de către chiriaş a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat din oficiu fara alte corespondente.

3.3. Ccheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, a altor avize si acorduri necesare desfășurării in condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, eventualele investiții semnificative de structura, acoperiș si funcționalitate pot fi solicitate la compensarea cu chiria, solicitând aprobarea Municipiului Gherla.

3.4. De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor si impozitelor asupra proprietății închiriate.

3.6. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termica, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiu închiriat în cursul derulării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1.Preţul de pornire al licitației este de 10 euro/mp/luna.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit in euro/mp/ luna.

5.2. Licitaţia se va desfăşura după metoda licitaţiei publice, deschisă, cu adjudecare la cel mai mare preţ oferit in euro/mp/luna.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație publică deschisă este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române si din tari membre UE, legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate și nu sunt într-o situație similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- ofertantul nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situațiile prevăzute la aliniatul precedent;
- ofertantul si-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plata exigibile a impozitelor si taxelor către bugetele publice;
- ofertantul a achitat garanția de participare.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante si de pe certificatul de înregistrare fiscala;
- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:
  - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscala, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
  - certificat de atestare fiscala privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei in a cărei raza teritoriala activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
  - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului sau alte acte justificative pentru ONG uri, PFA uri;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- fisa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.
- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor, comisia poate decide respingerea/descalificarea ofertei incomplecte sau poate solicita completări, clarificări.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanţiei de participare, taxei de participare si caietul de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 1000 lei pentru spațiu licitat, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul doveditor al plații garanției de participare pentru care locație a fost depusa garanția.

(2) Garanția pentru participare se constituie in scopul protejării organizatorului procedurii fată de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO39TREZ21821360250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Gherla , CUI 4349071, numerar depus la casieria Primăriei Municipiului Gherla,

din str. Bobâlna, nr.2, sau orice alt instrument de garantare emis in condițiile legii de instituție financiara sau de asigurări.
(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.
(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituita, atunci când acesta din urma se afla in oricare dintre următoarele situații:
a) își retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;
b) oferta sa fiind stabilita câștigătoare, refuza sa semneze contractul de închiriere in perioada de valabilitate a ofertei;
c) după semnarea contractului de închiriere daca nu achita garanția de buna plata ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare in contul RO31TREZ2185006XXX000049 deschis la Trezoreria Municipiului Gherla, CUI 4349071.
(6) Garanția pentru participare constituita de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de buna plata.

Garanția de bună plata a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.
(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.
(8) Eventualele investiții semnificative de structura, acoperiș si funcționalitate pot fi solicitate la compensarea cu chiria, solicitând aprobarea Municipiului Gherla.

Taxa de participare : taxa de participare la licitație este de 100 de lei si se achita la casieria Primăriei Municipiului Gherla, str. Bobâlna, nr. 2.

Prețul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit in format electronic si contra sumei de 30 lei pe format hârtie.

CAPITOLUL VII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul proprietarului, este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 1 (un) an de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare, anual.

CAPITOLUL X. Obligațiile părților

10.1. Obligațiile chiriașului:

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului
- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului
- va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite
- va respecta regulile urbanistice ale zonei
- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat.
- va întreține curățenia spațiului si a scărilor de acces pe cheltuială proprie.
- va promova prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia.
- va permite proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire
- va controla modul în care este folosit spațiul închiriat, la ore rezonabile, fără a impieta desfășurarea activităților locatarului.

CAPITOLUL XI. Utilități :

- spațiul supus închirierii este utilat cu energie electrica si dispune de rețea de gaz care la aceasta data este sigilata la intrarea in spațiu.

CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1. Documentatia de participare la licitaţie se depune in plic inchis la registratura Primariei Municipiului Gherla din str. Bobâlna nr. 2, cod poştal 4349071, pâna la data şi ora limită stabilită în anuntul de inchiriere .

Modul de prezentare a ofertei :

Oferta va contine obligatoriu urmatoarele documente :

1. OPIS
2. Cerere de participare la licitatie - formular F1
3. Fisa ofertantului - formular F2
4. Declaratia de eligibilitate - formular F3
5. Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului
6. Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului
7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF
8. Certificat de atestare fiscala eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social.
9. Document care atesta constituirea garantiei de participare
10. Copia chitantei privind achitarea taxei de participare la licitatie
11. Oferta financiara depusa in plic distinct in euro / mp / luna inclus in plicul ofertei

12.2. Pe plic se menţionează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea "LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPATIULUI DIN MUNICIPIUL GHERLA, STR. AVRAM IANCU, NR. 2A".

12.3. In perioada cuprinsă între data publicării anuntului de inchiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de închiriere.

12.4. Documentaţia de închiriere se obţine prin ridicarea de către cei interesaţi, între orele 8.00-14.00 de la sediul Primariei Municipiului Gherla, str. Bobalna, nr.2 sau poate fi accesată de pe site-ul instituţiei www.gherla.ro

12.5. In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de închiriere sau ca urmare a aparţiei unor motive obiective şi justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

12.6. Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentaţia de închiriere şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.7. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

12.8. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii / primirii.

12.9. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

(a) prin posta (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

(c) prin email, cu confirmare de primire.

12.10Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a clarificarilor: 18.11.2022 ora 15:00.

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Gherla.

Data limită de depunere a ofertelor: 09.12.2022 ora 10:00.

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Gherla.

Data, ora deschideri ofertelor: 09.12.2022 ora 11:00.

Deschiderea va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Gherla.

Capitolul XIV. Desfasurarea licitatie publice cu strigare

Pot participa la şedinţa de licitatie ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

Şedinţa de licitaţie este deschisă de preşedintele comisiei, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desafăşurării licitaţiei.

Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă spatiul care urmează a fi licitat, precum şi preţul de începere a licitaţiei şi pasul de licitare.

La licitaţie pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, intreprinderi individuale inregistrate in Romania sau in orice stat al UE care fac dovada inregistrarii printr-un document emis de autoritatea competenta din statul respectiv.

Comisia de licitatie analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţia cu strigare.

Comisia de licitatie respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) nu indeplineste conditiile prevazute la capitolul VI si VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante faţă de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscala nu sunt in termenul de valabilitate la data licitatiei.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrul comerţului.

Dupa verificarea conditiilor de calificare presedintele comisiei anunta ofertantii calificati pentru deschiderea ofertelor.

Este declarat adjudecatar (castigator) licitantul care a oferit preţul cel mai mare in euro/mp/luna.

Dacă la licitaţie se prezintă sau se califica un singur ofertant, spatiul nu se supune licitării şi nu se poate adjudeca prin respectiva licitaţie.

Spatiul neadjudecat după încheierea licitaţiei nu se va putea adjudeca prin negociere.

După terminarea şedinţei de licitaţie se întocmeşte un proces-verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data şi locul

desfăşurării licitaţiei, modul de anunţare a licitaţiei, membrii comisiei de licitaţie prezenţi, tipul licitaţiei, obiectul licitaţiei, solicitanţii care nu au îndeplinit condiţiile de participare la licitaţie, ofertanţii pentru fiecare spatiu şi reprezentanţii oficiali ai acestora, preţul de pornire a licitaţiei, ofertă financiara făcută, câştigătorul licitaţiei, termenul de încheiere a contractelor de inchiriere, observaţii cu privire la organizarea şi desfăşurarea licitaţiei. Procesul-verbal al şedinţei de licitaţie se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie prezenţi si de reprezentantii operatorilor economici inscrisi la licitatie prezenti.

Termenul de contestatie este de 5 zile de la primirea notificarii privind rezultatul licitatiei. Solutionarea litigiilor este de competenta Judecatoriei Gherla, loc. Gherla, str. Bobalna, nr. 55, cod postal 405300, jud. Cluj.

INTOCMIT

COMISIA DE LICITATIE

Formular – F1

OFERTANT

_____

Către,

Primăriei Municipiului Gherla

CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE

pentru închirierea spațiului .....

Operatorul economic /grupul de operatori economici. ....., cu sediul în ....., Județul..... , Str....., Nr. ..... . , Cod poștal....., telefon....., fax ....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având atribuit CUI..... ....., având cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /..... ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică cu strigare pentru închirierea spațiului .... în data de ____/___/2019.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii *ZZ.LL.AAAA*

Formular – F2

OFERTANT

_____

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiului .....

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon / fax _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Obiect de activitate _____

9) Nr. Cont _____

10) Banca _____

11) Capitalul social (lei) _____

12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcția, ștampila și semnătura	Data întocmirii

reprezentantului legal	ZZ.LL.AAAA

OFERTANT **Formular – F3**

_____
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiului .....

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă cu strigare, a spațiului .....,
sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- 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 (sau în tara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire in mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală şi o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante in scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare si selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura	Data întocmirii

reprezentantului legal	*ZZ.LL.AAAA*

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ..... din .....

Primaria Municipiului Gherla cu sediul in loc. Gherla str. Bobalna nr.2 telefon 0264241926, fax 0264241666, e-mail primaria@gherla.ro , pagina web: www.gherla.ro , cod fiscal 4349071 reprezentata prin ..... având functia de PRIMAR in calitate de **locator**

și

..... ***denumirea operatorului economic/ persoana fizica*** adresă ..... telefon/fax ..... CUI/C.I. ..... cod fiscal ..... cont (trezorerie, bancă) ..... reprezentată prin ..... (numele si prenumele conducătorului), funcţia ..... în calitate de **locatar**

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

Locatorul pune la dispoziție pentru închiriere spațiul în suprafață de ..... mp situat în Municipiul Gherla, județul Cluj, ... numit in continuare " Spațiul Închiriat" .

Locatarul închiriază spațiul de la locator pe termenul de ..... an , pentru chiria de ..... euro/mp/lună in lei la cursul BNR din ziua plații și având în vedere condițiile și dispozițiile stabilite prin prezentul contract.

Art. 1 Termenul.

A. Locatorul închiriază spațiul închiriat locatarului, pentru o perioadă de ..... an cu începere la data semnării contractului.

B. Locatarul poate reînnoi închirierea pe o perioada de ..... an. Locatarul își va exercita opțiunea de reînnoire , printr-o notificare scrisă adresată locatorului, cu treizeci (30) de zile înaintea expirării termenului, în caz contrar, contractul încetează de drept, fără punere în întârziere si fără îndeplinirea altor formalități.

Art. 2 Chiria.

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada derulării contractului o chirie de ..... **euro/mp/luna** in lei la cursul BNR din ziua plații. Fiecare rată va fi scadentă, în avans, în

prima zi a fiecărei luni calendaristice pe perioada locațiunii și se va plăti locatorului la casieria unității sau prin virament in contul .....deschis la Trezoreria Generală. Chiria datorată pentru o perioadă mai mică de o lună, inclusă în termenul locațiunii, va fi repartizată în funcție de zile.

B. Locatarul va plăti de asemenea locatorului un " Depozit de Garanție " reprezentând contravaloarea a 2 chirii lunare. Depozitul de garanție nu este purtător de dobândă.

C. Neplata în termen a chiriei atrage majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sume datorate, inclusiv. În cazul în care se recurge la executare silită, aceasta se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și majorarea și cheltuielile de judecată.

D. Neplata chiriei pe o perioadă de 2 luni consecutiv conduce la rezilierea contractului din vina locatarului chiriaș, reziliere care operează fără notificare, fără somație, fără punere în întârziere.

E. Debitorul-locatar, se consideră de drept în întârziere la ajungerea plății chiriei la scadență.

Art. 3 Folosința

Locatarul va folosi spațiul comercial închiriat numai pentru destinația stabilită de locator, așa cum a fost solicitată prin cererea de participare la licitație. Orice schimbare a destinației sau activității desfășurate în spațiul închiriat se face numai cu aprobarea locatorului.

Locatarul nu va folosi spațiul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explozive, flambabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic ori de natură să pună în pericol buna desfășurare a activității, siguranța construcției, viața ori integritatea corporală a locatarilor sau a oricăror alte persoane. Locatarul nu va afișa însemne ale unor grupări, formațiuni politice, religioase etc. interzise de lege sau de natură să lezeze moral și /sau spiritual locatarii sau oricare alte persoane. Locatarul nu va depozita și/ sau comercializa produse interzise de lege sau materiale și articole care ar putea avea un impact neplăcut asupra celorlalți locatari sau a oricăror alte persoane și care nu se înscriu în destinația pentru care a fost construit spațiul (ex. materiale erotice, substanțe halucinogene, psihotrope sau stupefiante etc.).

Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul nu are dreptul să cedeze acest contract sau să subînchirieze spațiul închiriat.

Art. 5 Reparațiile.

În timpul derulării contractului de închiriere, locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare spațiului închiriat. Reparațiile includ și reparațiile de rutină ale podelelor, pereților, plafoanelor, și a altor părți ale spațiului închiriat stricate sau uzate prin folosința normală.

Art. 6 Stricăciunile și îmbunătățirile.

Locatarul are dreptul, pe cheltuiala sa, numai cu acordul prealabil al locatorului să remodeleze, redecoreze, să înlocuiască, și să aducă îmbunătățiri întregului sau unei părți a spațiului închiriat, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent și utilizând materiale de bună calitate agreate de locator. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependințe comerciale, echipamente și alte instalații temporare în spațiul închiriat. Toate bunurile personale, echipamentul, utilajele, dependințele comerciale și instalațiile temporare, achiziționate de locatar la începutul locațiunii, plasate sau instalate în spațiul închiriat după această dată , vor rămâne în proprietatea locatarului libere de orice pretenții din partea locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locațiunii asigurându-se ca toate pagubele spațiului închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de locatar, pe cheltuiala sa.

Art. 7 Taxele pe proprietate.

Locatorul va plăti , toate taxele generale și ratele impozitelor speciale scadente în timpul termenului locațiunii asupra spațiului închiriat, și toate taxele personale de proprietate ce au legătură cu dreptul de proprietate al locatorului, asupra spațiului închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri.

Art. 8 Utilitățile.

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termica, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoștință faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală . Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

Art. 9 Semnele.

Locatarul va avea dreptul, cu acordul prealabil al locatorului, să plaseze pe pereții exteriori ai spațiului închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale . Locatorul poate refuza darea consimțământului cu privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înșelătoare, neatractive sau neadecvate cu spațiul închiriat sau cu folosința acestuia de către un alt locatar. Locatarul va repara toate distrugerile spațiului închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

Art. 10 Accesul.

Locatorul va avea dreptul să intre în spațiul închiriat , la ore rezonabile, pentru al inspecta, în așa fel încât să nu stânjenească afacerile desfășurate de Locatar în acest spațiu.

Art. 11 Deteriorarea și Distrugerea Clădirii.

A. Dacă spațiul închiriat sau orice altă parte a clădirii este deteriorată de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijență al locatarului sau al oricărui agent al locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nedatorată în timp ce asemenea deteriorări se află în reparație , și locatarul va fi ținut responsabil de costul reparațiilor.

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părți a spațiului închiriat, și dacă asemenea deteriorări nu împiedică folosința spațiului închiriat în concordanță cu scopurile locatarului, și nici nu sunt imputabile acestuia, locatorul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuiala sa. În efectuarea reparațiilor prevăzute în acest capitol , locatorul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricții guvernamentale, inabilitatea obținerii materialelor necesare sau a mâinii de lucru sau alte considerente de forță majoră, care sunt în afara controlului locatorului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei și a altor cheltuieli pe tot timpul cât spațiul închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit în întregime sau în parte, având în vedere scopurile locatarului. Chiria și alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemenea perioadă se va computa asupra viitoarelor plăti, dacă există, iar dacă nu se vor face plăti viitoare, sumele achitate în avans vor fi returnate locatarului.

C. Dacă spațiul închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în așa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile locatarului avute în vedere la încheierea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile locatarului, atunci locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată locatorului terminarea locațiunii de la data producerii deteriorării. Prevederile acestui paragraf se aplică nu numai situațiilor de mai sus, dar și altor evenimente ce se află în afara controlului locatarului și care face spațiul închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabil sau nepotrivit folosinței, în întregime sau în parte, luând în considerare și scopurile locatarului.

Art. 12 Întârzierea de plată.

Dacă Locatarul va întârzia plata chiriei, scadentă în condițiile prevăzute în acest contract, și dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a locatorului către locatar, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligații ce trebuiau respectate și executate de locatar, și o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificare scrisă din partea locatorului fără remedierea acesteia, atunci acționând în judecată, locatorul poate considera locațiunea încheiată anunțând-l pe locatar de intențiile sale, și dacă posesia spațiului închiriat nu este predată, locatorul îl poate ocupa . Locatorul

va avea, pe lângă remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligațiilor de către locatar, prevăzut de lege. Locatorul va face toate eforturile posibile pentru a-și diminua pagubele. Majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 13 Posesia liniștită.

Locatorul convine și garantează, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor sale, să-l mențină pe locatar în posesia exclusivă, liniștită, neîntreruptă și netulburată a spațiului închiriat în timpul termenului locațiunii.

Art. 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriază Clădirea sau o parte din aceasta făcând spațiul închiriat impropriu locațiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spațiul, iar locatorul și locatarul vor calcula chiria până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părți de a obține compensări de la autoritatea ce expropriază pentru pierderile și pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părți nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat exproprierea.

Art. 15 Subordonarea Locațiunii.

Locatarul acceptă ca această locațiune să fie subiectul sau să fie subordonată oricărei ipoteci, sau altei garanții, existentă în prezent sau viitoare asupra spațiului închiriat, și oricărei reînnoiri, refinanțări și extinderi a acestora, și totodată este de acord ca orice asemenea creditor să aibă dreptul oricând să-și subordoneze ipoteca, sau altă garanție acestei locațiuni în condițiile pe care creditorul le consideră necesare. Locatorul este, astfel, investit irevocabil cu puterea și autoritatea, de a subordona această locațiune oricărei ipoteci, sau garanții existente sau înființate în viitor asupra spațiului închiriat , și locatarul este de acord să execute la cerere asemenea instrumente ce subordonează această locațiune. În cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile privind o asemenea executare, îl desemnează în mod irevocabil prin acesta clauză pe locator, să execute asemenea instrumente în numele său, și este de acord că o asemenea împuternicire este în interesul său. Locatarul este de acord ca periodic, la cererea locatorului, să întocmească și să transmită, persoanelor indicate de locator o declarație în formă scrisă prin care să certifice că această locațiune își produce efectele și nu este modificată(sau dacă există modificări, să arate că locațiunea astfel modificată își produce efecte), precizând datele în care chiria și celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că locatorul își îndeplinește obligațiile asumate prin contract (dacă locatarul consideră că există o neexecutare a obligațiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări) precum și alte informații pe care le va solicita, în mod rezonabil locatorul.

Art. 16 Depozitul de Garanție.

Depozitul de Garanție va fi deținut de locator fără a datora dobândă și ca o garanție a executării de către locatar a obligațiilor sale contractuale asumate. Este în mod expres înțeles că depozitul de garanție nu va fi considerat o plată în avans a chiriei sau un mod de reparare a daunelor aduse locatorului prin nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar. Dacă nu se prevede altfel prin reglementări imperative, locatorul poate folosi depozitul de garanție cu alte fonduri ale sale. Locatorul poate, fără a-și prejudicia dreptul la alte remedii, să folosească depozitul de granițe în măsura necesară acoperirii întârzierilor în plata chiriei sau satisfacerii oricărei alte obligații a locatarului asumată prin acest contract. Urmând unei asemenea folosiri a depozitului de garanție, locatarul va plăti locatorului la cerere cuantumul astfel folosit pentru a aduce depozitul de garanție la valoarea sa inițială. Dacă locatarul nu se află în întârziere la terminarea locațiunii, depozitul de garanție rămas va fi returnat locatarului. Dacă locatorul cedează drepturile sale cu privire la Spațiul Închiriat în timpul locațiunii, poate ceda drepturile sale privind depozitul de garanție cesionarului și astfel nu mai poate fi ținut răspunzător de returnarea acestui depozit.

Art. 17 Notificările.

Orice notificare necesară sau permisă de această locațiune va fi considerată ca suficientă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire la adresele menționate în preambulul contractului. Locatorul și locatarul vor putea schimba locul unde se pot trimite corespondența printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părți.

Art. 18 Renunțarea.

Nu se va considera o renunțare cu privire la drepturile și/sau obligațiile ce decurg din prezentul contract întârzierea executării sau din neexecutarea parțială a obligațiilor locatorului sau locatarului, prevăzute mai sus. Renunțarea la contract, rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații.

Art. 19 Capitolele.

Denumirile capitolelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părților și nu vor fi uate în considerare în interpretarea vreunei dispoziții a prezentului contract.

Art. 20 Succesorii.

Dispozițiile acestei locațiuni se extind și leagă atât locatorul și locatarul cât și reprezentanții lor legali, succesorii și împuterniciții legali ai acestora.

Art. 21 Consimțământul.

Locatorul nu își va retrage sau întârzia, într-un mod nerezonabil, consimțământul cu privire la orice aspect pentru care consimțământul locatorului este necesar sau stipulat sub termenii acestei locațiunii.

Art. 22 Executarea contractului.

Dacă există, din partea locatorului, o neexecutare cu privire la obligațiile și garanțiile prevăzute în acest contract, și dacă această neexecutare continuă timp de 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligație se încalcă, locatarul poate, fără a-și afecta orice alte remedii posibile conform legii, să aducă el la îndeplinire obligația și să deducă costurile din ratele chiriei plătibile conform contractului, până când locatarul își va fi recuperat cheltuielile făcute, împreună cu dobânda aferentă, la o rată egală cu cea practicată de băncile comerciale. Dacă locațiune încetează înainte ca locatarul să își recupereze toate cheltuielile, locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

In cazul ivirii unei oportunități de natura sa aducă beneficii economice si sociale comunității, locatorul își rezerva dreptul de a rezilia in mod unilateral contractele de închiriere. Rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații. Notificarea va conține si memoriul de fundamentare a hotărârii de reziliere.

Art. 23 Respectarea legii.

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosința spațiului închiriat de către locatar.

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce afectează spațiul închiriat.

Art. 24 Acord Final.

Acest contract poate fi modificat numai în scris și numai cu acordul ambelor părți.

Art.25 Litigiile

Litigiile de orice fel rezultând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor de drept comun pe raza căreia își are sediul locatorul, respectiv Judecătoria Gherla.

Art. 26. Prezentul contract s-a încheiat astăzi .....în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator
MUNICIPIUL GHERLA
Primar
Drăgan Ionel Ovidiu

Locatar