

HOTARAREA nr. 143/28.05.2020

privind inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu comercial in suprafata de 25.84 mp destinat comerțului cu produse alimentare apartinand domeniului public al U.A.T. Barlad, aflat in administrarea D.A.P.P.C. Barlad, din cadrul serviciului Administrare Piete Agroalimentare, Piete Volante, Talcioac, Targuri si Oboare

avand in vedere referatul de aprobare al primarului, raportul Biroului Cadastru si avizelor comisiilor de specialitate ale Consiliului local

in baza prevederilor art.332-348 privind inchirierea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

in baza Legii nr.287/2009 –cod civil , republicat

în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Partea a V-a - Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul prevederilor art. 129 alin. 1, alin.2 lit.c și alin.6 lit.a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local Municipal Barlad intrunit in sedinta ordinara;

**HOTARASTE:**

**Art.1.** Se aproba inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu comercial in suprafata de 25.84 mp destinat comerțului cu produse alimentare apartinand domeniului public al U.A.T. Barlad, aflat in administrarea D.A.P.P.C. Barlad, din cadrul serviciului Administrare Piete Agroalimentare, Piete Volante, Talcioac, Targuri si Oboare.

**Art. 2** - Se aprobă Caietul de sarcini(anexa nr.1) pentru închirierea prin licitație publică a unui spatiu comercial in suprafata de 25.84 mp, parte integrantă a hotărârii, destinată comerțului cu produse alimentare.

**Art.3** – Se aproba schita inchirierii spatiului comercial , conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

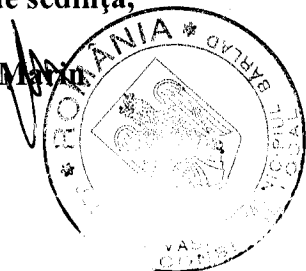
**Art. 4** - Se aprobă modelul de Contract de închiriere a spatiului comercial in suprafata de 25.84 mp, procesul verbal de predare-primire a spatiului comercial parte integranta a contractului, destinat comerțului cu produse alimentare, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

**Art.5** - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

**Art.6** - Primarul municipiului Bârlad va asigura executarea prezentei hotărâri prin serviciile din cadrul aparatului de specialitate și prin Direcția pentru Administrarea Piețelor, Parcărilor și Cimitirelor Bârlad.

**Data astăzi,28.05.2020**

Președinte de sedință,  
Consilier,  
prof.Bunea Mariana



Contrasemnează,  
Secretar General,  
jur.Haret Cătălin

## CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitație publică a unui spațiu comercial în suprafața de 25.84mp destinat comerțului cu produse alimentare din Piața Mica, aparținând domeniului public al U.A.T. Barlad, aflat în administrarea D.A.P.P.C. Barlad, din cadrul serviciului Administrare Piete Agroalimentare, Piete Volante, Talcioac, Targuri și Oboare

### I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Spațiul comercial în suprafața de 25.84 mp situat în Barlad, str.B-dul Epureanu nr.40, destinat comerțului cu produse alimentare care aparține domeniului public al U.A.T. Barlad, aflat în administrarea D.A.P.P.C. Barlad, serviciului Administrare Piete Agroalimentare, Piete Volante, Talcioac, Targuri și Oboare, conform anexei nr.2.

### II. TIPUL LICITAȚIEI ȘI ACTE NECESARE

2.1. Licitație publică cu oferta în plic.

2.2. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

2.4. (1) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta („Ofertă de licitație pentru închirierea unui spațiu comercial în suprafața de 25.84 mp situat în Barlad, str.Epureanu nr.44, aflat în administrarea D.A.P.P.C. Barlad, serviciul Administrare Piete Agroalimentare, Piete Volante, Talcioac, Targuri și Oboare Bârlad, destinat comerțului cu produse alimentare”), precum și numele, telefonul/mail-ul și adresa exactă a ofertantului .

(2) **Plicul exterior va trebui să conțină:**

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație/cerere de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- Copie certificat înmatriculare;
- Copie statut și acte adiționale la statut;
- Copie carte identitate;
- Dovada plății taxei de participare la licitație;
- Dovada plății garanției de participare la licitație;
- Certificate de atestare fiscală din care să rezulte că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- Declarație pe proprie răspundere că nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- Informații generale
- Scrisoare de înaintare
- Imputernicire și copie C.I. împuternicit (dacă este cazul)
- Declarație privind situația personală a operatorului economic
- Cerere de participare la licitație
- Plic interior sigilat cu oferta.
- 

(3) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat

contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.5. (1) **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(2) **Plicul interior va fi sigilat și va conține:**

- Formular de oferta;
- Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în munca, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Declarație privind cifra de afaceri pe anul anterior.

2.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

2.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

2.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

2.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

2.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

2.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

2.14. Ofertele pot fi retrase de ofertanți, dar cu condiția reținerii de către Direcția pentru Administrarea Pietelor, Parcarilor și Cimitirelor Barlad, a taxei de participare la licitație, dacă retragerea se face cu cel puțin o zi înainte de data deschiderii acestora.

### III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Spațiul comercial în suprafața de 25.84 mp destinat comerțului cu produse alimentare din Piața Mica se închiriază pe o perioadă de 1 an, cu posibilitatea de prelungire conform clauzelor din contractul de închiriere.

### IV. ELEMENTE DE PREȚ.

4.1. Costurile aferente scoaterii la licitație sunt după cum urmează:

-prețul de pornire la licitație este de 1520 lei fara TVA cel stabilit prin calculatie pret licitatie.

- taxa de participare la licitație este de 50 lei.

-pretul de achizitie a documentatiei de atribuire (caiet de sarcini) este de 50 lei.

4.2. Taxa de participare la licitație nu se restituie persoanelor care participă la licitație, din ea acoperindu-se cheltuielile generate de procedura de licitație.

4.3. Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii. (calculate la valoarea prețului de pornire a licitației).

4.4. Garanția de participare, depusă de persoanele care s-au înscris la licitație dar nu adjudecă bunul pentru care s-au înscris, se returnează, la solicitarea scrisă a acestora, de către organizator în cel mult 30 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație.

4.5. Atât taxa de participare cât și garanția de participare la licitație pot fi achitate în numerar la sediul autorității contractante, dar și prin OP, în următoarele conturi:

Caiet de sarcini, taxă participare la licitație	RO11TREZ65721E335000XXXX
Garantie de participare la licitatie	RO84TREZ6575006XXX003305

Cod Fiscal : RO 18271460 – D.A.P.P.C. BARLAD

4.6. Prețul de adjudecare va fi cel puțin egal cu prețul de pornire al licitației.

4.7. Modul de achitare a chiriei, cât și sancțiunile ce decurg din nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de închiriere.

4.8. Criteriile de atribuire avute în vedere pentru stabilirea ofertei câștigătoare:

NR. CRT.	CRITERIU	PONDERE (%)
1.	cel mai mare nivel al chiriei oferite	40
2.	capacitatea economico-financiară a ofertanților (Cifra de afaceri anuală)	35
3.	protecția mediului înconjurător (declarație privind protecția mediului)	25
	TOTAL	100

### **Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:**

#### **a) Criteriul 1 + 2:**

- I. oferta cu cea mai mare valoare oferită (pentru fiecare criteriu în parte) va fi punctată cu maximum de puncte ce se poate acorda, reprezentând astfel etalonul criteriului;
- II. celelalte oferte vor fi punctate, raportându-se la valoarea cea mai mare, astfel, se aplica regula: oferta cea mai mare obține 100% puncte, celelalte oferte se raportează procentual la ea;

b) Criteriul 3. – este cerință obligatorie pentru validarea ofertei. Se va depune declarația pe proprie răspundere.

4.9. Este declarat câștigător, ofertantul care are punctajul cel mai mare.

4.10. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

### **V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)**

5.1. Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul legal prevăzut;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să preavizeze chiriașul asupra intenției de modificare a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte.

### **VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI (LOCATARULUI)**

6.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția contractuală la nivelul a 2 chirii adjudecate;
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării.

Art.6.2. Să folosească bunul închiriat după destinația stabilită prin caietul de sarcini și prin contractul de închiriere.

Art.6.3. Să-și asume întreaga responsabilitate pentru combaterea și prevenirea incendiilor.

Art.6.4. Subînchirierea totală sau parțială a bunului închiriat este interzisă.

Art.6.5. Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, chiriașul va putea solicita prelungirea acestuia. Prolungirea contractului de închiriere se va face în funcție de interesele locatorului.

Art.6.6. Orice investiție efectuată de chiriaș, nu obligă autoritatea contractantă la plata cheltuielilor aferente investiției.

Art.6.7. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul D.A.P.P.C.. Bârlad, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Art.6.8. Locatarul are obligația să declare contractul de închiriere la serviciul de impozite și taxe al Primăriei municipiului Bârlad, în vederea impunerii conform Codului Fiscal.

## **VII. CLAUZE SPECIALE**

Art.7.1. Dobândirea sub orice formă legală a bunului închiriat de D.A.P.P.C. Bârlad de către fostul proprietar, altul decât chiriașul, duce automat și necondiționat la rezilierea contractului de închiriere, cu obligația chiriașului de a lăsa liber de orice sarcini.

Art.7.2. În cazul schimbării domiciliului reprezentantului societății după caz, chiriașul este obligat ca în termen de 10 zile să comunice proprietarului noua adresă. În caz contrar, proprietarul, neputând comunica cu chiriașul, își rezervă dreptul de a lua decizii unilaterale.

Art.7.3. Garanția de participare la licitație se transformă în garanție contractuală, cu condiția ca aceasta să nu fie mai mică decât echivalentul a 2 (două) chirii la valoarea adjudecată.

Art.7.4. Garanția contractuală va fi actualizată periodic, dacă este cazul, (la reînnoirea contractului de închiriere), astfel încât aceasta să reprezinte cel puțin echivalentul a 2 (două) chirii lunare;

Art.7.5. Garanția contractuală va fi restituită chiriașului la data expirării contractului, cu condiția ca acesta să fie cu plata la zi.

Art.7.6. Întârzierea la plata chiriei se sancționează cu majorări de întârziere în cuantum de 0.1%/zi pentru debitul neachitat.

Art.7.7. În caz de neplată a cel puțin 2 chirii lunare (sau echivalent), locatarul poate rezilia unilateral contractul de închiriere, chiria restantă fiind acoperită din garanția contractuală.

Art.7.8. Dacă interesele D.A.P.P.C. Bârlad o cer, locatorul poate rezilia unilateral contractul de închiriere, cu obligația de a notifica în scris locatorul, cu cel puțin 30 de zile înainte, fără nicio pretenție materială din partea locatorului.

Art.7.9. Prin semnarea contractului, locatarul confirmă că a luat act și că acceptă integral toate condițiile impuse de locator, prin caietul de sarcini, obligându-se totodată să respecte toate clauzele din contract. De asemenea locatorul se obligă să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate.

Art.7.10. Contractul de închiriere a bunului se modifică prin acordul scris al părților sau la apariția unor acte, normative, legi, ordonanțe, H.G., H.C.L.M. care impun alte reglementări, caz în care contractul se modifică de drept fără intervenția părților.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

Art.8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

Art.8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celelalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.8.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplină a contractului de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

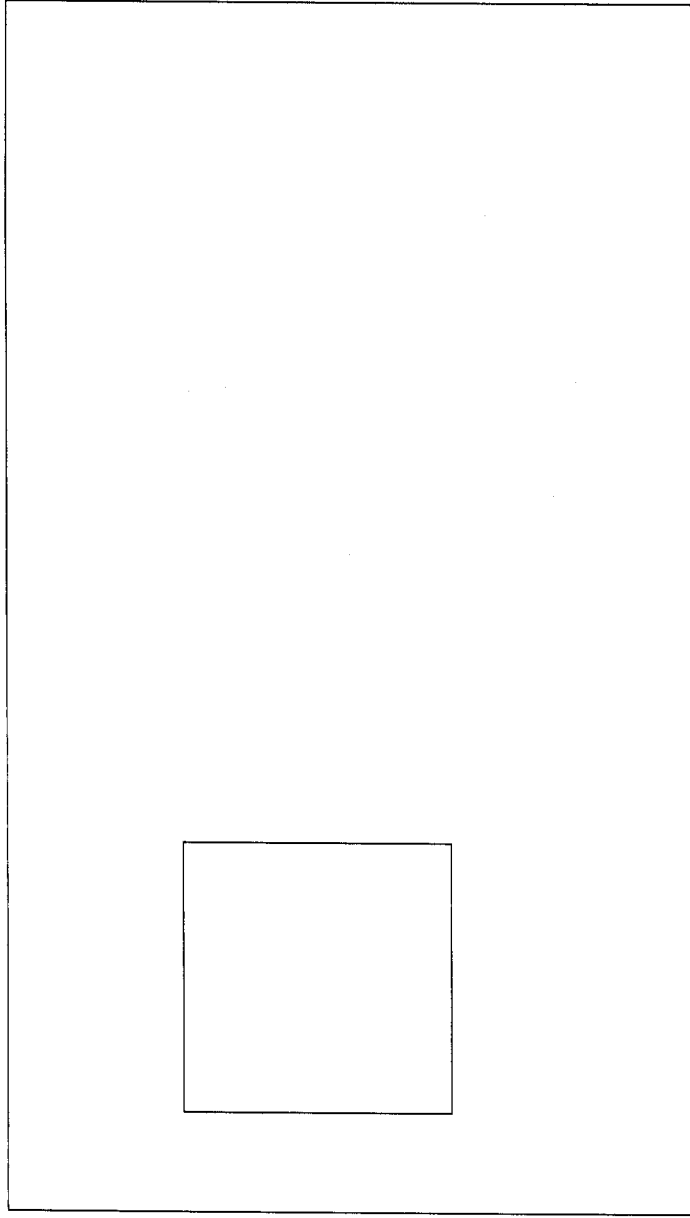
#### **IX. DISPOZIȚII FINALE**

9.1. Alte drepturi și obligații se pot stabili prin contractul de închiriere.

9.2. Litigiile apărute între părți se soluționează pe cale amiabilă iar dacă aceasta nu este posibil, prin intermediul Judecătorei Bârlad.

Anexa nr.2 la HCLM \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Spatiu comercial Piata Mica



Nota: spatiu comercial - 25.84 mp



Anexa nr. 3 la H.C.L.M. nr.

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.        din

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

#### Art. 1:

**1.1. Direcția pentru Administrarea Piețelor, Parcărilor și Cimitirelor Bârlad**, având sediul în municipiul Bârlad, strada Cetatea de Pământ nr. 1, Județul Vaslui, cod fiscal RO18271460, reprezentată de domnul \_\_\_\_\_, cu funcția de Director, în calitate de LOCATOR, pe de o parte,

și

**1.2. Societatea** \_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, județul Vaslui, telefon \_\_\_\_\_, fax -, e-mail -, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J / / \_\_\_\_\_, C.U.I. \_\_\_\_\_, cont IBAN nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată legal de \_\_\_\_\_, administrator, conform Actului constitutiv, în calitate de LOCATAR.

Prezentul contract s-a încheiat în urma licitației publice din data de \_\_\_\_\_, a H.C.L.M. Bârlad nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, în condițiile art. 1777-1850 Cod Civil, conform O.U.G. 57/ 2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, și a Hotararilor Consiliului Local al municipiului Bârlad în vigoare.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 2. (1)** - Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului comercial în suprafața de 25.84 mp, din Piața Mica din Bârlad, strada B-dul. Epureanu nr.40, județul Vaslui, conform schitei anexate.

**(2)** - Spațiul comercial în suprafața de 25.84 mp este destinat comerțului cu produse alimentare.

**2.2.** - Predarea - primirea se va consemna în procesul verbal de predare - primire, anexa nr. 1 la contract, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea tehnică/fizică a bunului, dotările și utilitățile de care locatarul beneficiază, din momentul predării - primirii. După primirea în folosință a spațiului/bunului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

### III. TERMENUL PENTRU ÎNCHIRIERE

**Art. 3.1. (1)** - Contractul se încheie pe o perioadă de 1 an, începând cu data de \_\_\_\_\_ și până la data de \_\_\_\_\_.

**(2)** Cu cel puțin 30 (treizeci) zile înaintea expirării termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul se obligă să se prezinte la locator pentru a stabili cu acesta condițiile de restituire a spațiului (ziua, ora, persoana împuternicită) și pentru a stinge eventuale datorii.

**3.2.** Prelungirea contractului se poate face prin act adițional conform legii, caz în care, locatarul, are obligația să solicite locatorului în scris și cu 30 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului, prelungirea duratei de închiriere numai în condiția în care chiriasul a plătit chiria și utilitățile la zi, în caz contrar, contractul încetează.

**3.3.** În cazul în care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu eliberează bunul - obiect al închirierii, acesta din urmă va fi obligat la plata lunară a prețului contractului și a utilităților - contravaloare a lipsei de folosință, până la eliberarea completă și predarea efectivă a bunului (eliberarea spațiului, întocmirea procesului de predare - primire, predarea cheilor spațiului, etc.).





3.4.. - Prevederile art. 1810 din Codul civil privind tacita relocațiune, nu sunt aplicabile prezentului contract.

3.5. – În situația în care intervin reglementări de natură patrimonială, care depășesc limitele de competență ale locatorului, perioada de închiriere se poate scurta, partile convenind asupra modalităților concrete de conciliere.

3.6. – Contractul de închiriere reprezintă titlu executoriu în condițiile art.1777 și următoarele din cod civil.

#### IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

##### Art. 4.

4.1. Prețul chiriei pentru folosirea spațiului comercial închiriat este de .....ron (fara TVA), la care se adaugă T.V.A. în valoare de .....ron.

4.2. Locatarul se obligă să achite separat de **prețul chiriei și c/valoarea utilităților consumate**, corespunzătoare terenului închiriat și folosit în exclusivitate, stabilite lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator.

4.3. **Plata chiriei se face lunar, scadența de plată fiind data de 30 a lunii .**

Plata chiriei se face în/prin:

- contul LOCATORULUI deschis la Trezoreria municipiului Bârlad, consemnat pe factură;
- casieria D.A.P.P.C. din municipiul Bârlad, strada Cetatea de Pământ nr. 1, județul Vaslui

4.4. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii chiriei locatorul datorează penalități în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

4.5. Totalul penalităților la plată, nu poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

4.6. (1) LOCATARUL constituie o garanție echivalentă cu plata chiriei pe 2 luni, care se va vira în contul pus la dispoziție de D.A.P.P.C. Bârlad. Garanția se va restitui la finalizarea contractului, în urma predării spațiului în starea în care a fost luat în primire.

(2) Pentru cazul neexecutării obligației de plată a chiriei și c/valoarea utilităților consumate, pe o perioadă de 2 luni consecutive sau când valoarea datoriei este egală sau mai mare cu valoarea a 2 chirii, locatorul își rezervă dreptul de a dispune unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept al contractului, fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești, LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul / terenul și să-l predea LOCATORULUI cu proces - verbal.

4.7. Valoarea chiriei va fi actualizată anual cu rata inflației înregistrată la sfârșitul anului anterior.

4.8. Valoarea chiriei (inclusiv actualizarea cu rata inflației) poate fi modificată numai prin hotărâre a Consiliului Local.

#### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

##### Art. 5.

5.1. **Obligațiile LOCATORULUI sunt următoarele:**

- a) să predea obiectul închirierii descris la cap. II. Art. 2, 3 din contract la data când se va încheia procesul verbal de predare – primire;
- b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului, respectiv de a menține în bună stare de utilizare și de a garanta locatorul pentru folosința utilă și liniștită a bunului;
- c) să verifice în orice moment al derulării contractului, starea spațiului și să dispună măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase potrivit destinației acestuia;
- d) să păstreze confidențialitatea datelor locatorului.



## 5.2. Obligațiile LOCATARULUI sunt următoarele:

- a) să folosească și să întrețină spațiul comercial, cu grija și diligența bunului gospodar, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului; să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător și să ia măsuri ca acesta să nu se deterioreze sau degradeze;
- b) să respecte destinația spațiului închiriat, normele igienico-sanitare, de prevenire și de stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzător specificului activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- c) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare (plata taxei pe teren datorată de utilizatorul spațiului, în condițiile prevăzute de Codul fiscal); în termen de 10 de zile de la încheierea procesului- verbal de predare-primire a spațiului, locatarul are obligația de a declara imobilul la serviciul de impozite și taxe persoane juridice din cadrul Primăriei municipiului Bârlad și de a achita impozitul datorat pentru imobil;
- d) să execute la timp, în bune condiții și pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința exclusivă, după obținerea în prealabil a acordului scris a locatorului;
- e) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz sanitar, aviz D.S.V.S.A.etc.);
- f) să asigure curățenia și igienizarea obiectului locațiunii, pe durata contractului de închiriere;
- g) să execute obligațiile ce-i revin pe linie de P.S.I. sens în care se obligă să ia măsuri atât pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor în condițiile dispozițiilor Legii nr. 307/2006, precum și a legislației ulterioare, cât și pentru instruirea propriului personal în privința obligațiilor pe care acesta le are potrivit Secțiunii a 6-a din lege în scopul asigurării împotriva incendiilor; neexecutarea acestei obligații angajează răspunderea locatarului / chiriașului;
- h) să procedeze la instruirea personalului cu privire la tehnica securității muncii și la respectarea celorlalte prevederi cuprinse în Legea nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă, cu modificările și completările ulterioare, precum și a legislației ulterioare;
- i) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul prevăzut la art. 2 din contract, cum ar fi subînchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind spațiul respectiv, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului, precum și să modifice profilul de activitate aprobat;
- j) să nu efectueze pe durata locațiunii nici un fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege; orice modificare, aprobată în prealabil de locator, va fi suportată de locatar;
- k) să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit obiectul închirierii;
- l) la încetarea și/sau rezilierea prezentului contract, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat terenul și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat și igienizat, liber de orice fel de sarcini și/sau obligații, cheltuielile suportate de locatar cu modificări, amenajări ori adăugiri la bunul imobil închiriat nu sunt opozabile locatorului care nu va despăgubi de ele pe locatar; la încetarea contractului de închiriere dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

## VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 6.1.** (1) Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și/sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților.

(2) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:



- a) la expirarea duratei stabilite;
  - b) nedeplinirea garanției locative la termenul și în cuantumul prevăzute în contract;
  - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către LOCATAR, prin reziliere unilaterală de către LOCATOR;
  - d) în cazul în care interesul public o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;
  - e) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului LOCATARULUI;
  - f) în cazul renunțării unilaterale a LOCATARULUI, cu obligația notificării LOCATORULUI cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de predarea obiectului închirierii;
  - g) prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de data renunțării;
  - h) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al locatorului, prin rezilierea unilaterală de către LOCATAR;
  - i) executarea de acțiuni care conduc la încălcarea legii;
- (2) Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți în termenul prevăzut în contract, dar nu cu mai puțin de 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.
- (3) Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

**6.2.** La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul comercial în stare de funcționare și să-l predea LOCATORULUI. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere, curg până la efectivă predare sau evacuare a terenului.

**6.3.** Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea din vina LOCATARULUI a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, dă dreptul LOCATORULUI să considere contractul desființat de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punere în întârziere a locatorului.

## VII. SUBÎNCHIRIEREA, CESIUNEA ȘI ASOCIEREA

**Art.7.1.** - Subînchirierea totală sau parțială a spațiului comercial închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț sunt interzise.

**7.2.** - Dreptul de folosință al spațiului comercial închiriat conform prezentului contract nu poate face obiectul vreunui contract de asociere a LOCATARULUI cu un terț, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului.

## VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art. 8.1.** Neîndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, obligă partea aflată în culpă la plata daunelor interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului.

**8.2.** (1) În caz de distrugere a bunului închiriat, locatorul va plăti administratorului - D.A.P.P.C. Bârlad, o despăgubire egală cu valoarea de piață a acestuia la momentul predării bunului către locator.

(2) În acest sens, orice prejudiciu adus locatorului prin întârzierea acestuia de a dispune în mod util de bunul respectiv pentru un nou contract de locațiune va fi suportat de locator.

## IX. FORȚA MAJORĂ

**Art. 11.1.** Forța majoră înlătură răspunderea contractuală, în condițiile legii. Partea care invocă evenimentul de forță majoră va notifica acest fapt în termen de 5 zile de la data producerii evenimentului, sub sancțiunea neluării în considerare, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.



11.2. Prin forța majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

## X. DISPOZIȚII FINALE

**Art. 12.1.** Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

**12.2.** (1) Prezentul contract, împreună cu schița spațiului comercial și procesul verbal de predare primire, anexe care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(2) Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile prevăzute în Codul civil precum și cu celelalte acte normative valabile la data executării efective a contractului.

**12.3.** După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat, trece în condițiile legii, în proprietatea municipiului Bârlad, respectiv în administrarea D.A.P.P.C. Bârlad, fără vreo pretenție materială din partea locatarului.

**12.4.** Litigiile ivite între părți, se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, competența revine instanțelor judecătorești de drept comun.

**12.5.** (1) În temeiul dispozițiilor art.1798 din Codul Civil prezentul contract ce urmează să fie înregistrat de către locator la organele fiscale, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, utilităților, penalităților, etc., la termenele și în modalitățile stabilite în prezentul contract.

(2) În temeiul dispozițiilor art.1809 din Codul Civil prezentul contract ce urmează să fie înregistrat de către locator la organele fiscale, constituie titlu executoriu în privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune la expirarea termenului.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, din care unul pentru LOCATOR, unul pentru LOCATAR.

Anexa 1 face parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare.

Data: \_\_\_\_\_

**LOCATOR,**  
D.A.P.P.C. BÂRLAD  
Director,

**LOCATAR,**  
S.C. \_\_\_\_\_ .R.L.  
Administrator,

Serviciul Administrare  
Piete Agroalimentare,  
Piete Volante, Talcioac, Targuri si Oboare ,

Viza C.F.P.P.,

Consilier juridic



**ANEXA nr. 1 la Contractul de închiriere nr. .... din .....**

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE  
A SPATIULUI COMERCIAL**

Încheiat astăzi, \_\_\_\_\_

**1. Direcția pentru Administrarea Piețelor, Parcărilor și Cimitirelor Bârlad**, strada Cetatea de Pamant nr.1, Județul Vaslui, cod fiscal RO18271460, reprezentată de domnul \_\_\_\_\_, cu funcția de Director, în calitate de LOCATOR, pe de o parte,

Și

**2. S.C. \_\_\_\_\_ SRL**, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, județul Vaslui, C.U.I. \_\_\_\_\_, J...../...../....., reprezentată legal de domnul \_\_\_\_\_, administrator, identificat cu C.I./B.I. seria \_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR , pe de altă parte.

Se predă/se primește spațiul comercial situat în Bârlad, strada Epureanu nr.44, jud.Vaslui conform schitei anexa la contract, din cadrul serviciului Administrare Piete Agroalimentare, Piete Volante, Talcioac, Targuri si Oboare Bârlad, în suprafață de 25.84 mp.

Alte constatări: .....

Spațiul comercial va fi utilizat de către locatar numai în conformitate cu prevederile *Contractului de închiriere nr.....* și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare al D.A.P.P.C. Bârlad , pe toată durata desfășurării activității acestuia .

**LOCATOR,**  
D.A.P.P.C. BÂRLAD  
Director,

**LOCATAR,**  
S.C. \_\_\_\_\_ SRL

Administrator

Sef serviciu Administrare  
Piete Agroalimentare,  
Piete Volante, Talcioac, Targuri si Oboare