

SITUAȚIA
privind spațiile din Imobilul Bastionul „Theresia” Timișoara
care fac obiectul licitației publice în vederea închirierii

Nr. crt.	Corp	Denumire spațiu	Destinație	Suprafață mp.	Nr. travee	Cota parte din cheltuielile comune
1.	Corp A	A 5	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	222,09 mp + 57 mp teren aferent frontului	A.1.15 A.1.16	3,21 %
2.	Corp A	A 6	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	211,65 mp+ 54 mp teren aferent frontului	A.1.18 A.1.19	3 %
3.	Corp B+C	B-C 7+1	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	379,27mp +168 mp teren aferent fronturilor	B1.18 B.1.19 C.1.1 C.1.2	5,5 %
4.	Corp C	C 6	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	384,77 mp	C.1.16 C.1.17 C.1.18 C.1.19 C.1.20	5,57 %
5.	Corp C	C 7	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	177,88 mp+ 90 mp teren aferent frontului	C.1.12 C.1.13 C.1.14 C.1.15	2,58 %
6.	Corp E	E 1	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-	440,05 mp+ 88 mp teren aferent	E.0.1 E.0.2 E.0.7 E.0.8	6,38 %

			operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	frontului	E.0.9 E.0.10	
--	--	--	--	-----------	-----------------	--

DIRECTIA ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

Director Executiv
Radu Șerban

Sef Serviciu Administrarea Patrimoniului
Bianca Belu

Aprobat
Președinte
Călin Ionel DOBRA

CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a unor spații din imobilul Bastionul „Theresia”

1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv închirierea unor spații din imobilul Bastionul „Theresia”, situat în municipiul Timișoara, str. Popa Șapcă nr. 4, proprietate publică a județului Timiș și în administrarea Consiliului Județean Timiș. Imobilul Bastionul „Theresia”, înscris în CF nr. 134704 – Timișoara, este monument de arhitectură, de importanță majoră, atât pentru oraș, cât și pentru regiune, fiind înscris în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-m-A-06103.03.

În perioada 2008 – 2010 acest imobil a fost reabilitat în scopul accentuării semnificațiilor istorice și culturale ale imobilului, a dobândirii coerenței ansamblului și redefinirea lui cu o puternică semnificație reprezentativ contemporană.

Este necesar a se avea în vedere faptul că toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere, amenajare care afectează finisajele interioare sau exterioare în cea ce privește cromatica, textura, materialele, trebuie să corespundă caracterului de intervenții al Bastionului, trebuie să întregască și să susțină conceptul general al monumentului.

Orice persoană fizică sau juridică care va dobândi calitatea de chiriaș în imobilul Bastionul „Theresia” va fi obligat să respecte cu strictețe condițiile prevăzute în „Regulamentul de exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul Theresia”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr./2017.

Totodată, viitorul chiriaș va avea în vedere „Contractul Cadru de Închiriere” – anexă la prezentul caiet de sarcini.

2. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul Bastionul „Theresia” este compus din 5 corpuri de clădiri, din care în proprietatea publică a județului Timiș sunt corpurile A - parter, B – parter + etaj + mansardă, C – parter și E – demisol, iar corpul D este în proprietatea publică a municipiului Timișoara. O parte din spațiile aflate în proprietatea publică a județului Timiș au contracte de închiriere iar o parte din spații sunt libere. Având în vedere cele prezentate se pot licita pentru închiriere următoarele

Nr. crt.	Corp	Denumire spațiu	Destinație	Suprafață mp.	Nr. travee	Cota parte din cheltuielile comune
1.	Corp A	A 5	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica, Activități de creație și interpretare artistică	222,09 mp + 57 mp teren aferent frontului	A.1.15 A.1.16	3,21 %
2.	Corp A	A 6	Restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor, Activitati ale	211,65 mp+ 54 mp	A.1.18 A.1.19	3 %

			agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică, Activități de creație și interpretare artistică	teren aferent frontului		
3.	Corp B+C	B-C 7+1	Restaurant, bar și alte activități de servire a băuturilor, Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică, Activități de creație și interpretare artistică	379,27mp +168 mp teren aferent fronturilor	B1.18 B.1.19 C.1.1 C.1.2	5,5 %
4.	Corp C	C 6	Restaurant, bar și alte activități de servire a băuturilor, Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică, Activități de creație și interpretare artistică	384,77 mp	C.1.16 C.1.17 C.1.18 C.1.19 C.1.20	5,57 %
5.	Corp C	C 7	Restaurant, bar și alte activități de servire a băuturilor, Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică, Activități de creație și interpretare artistică	177,88 mp+ 90 mp teren aferent frontului	C.1.12 C.1.13 C.1.14 C.1.15	2,58 %
6.	Corp E	E 1	Restaurant, bar și alte activități de servire a băuturilor, Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică, Activități de creație și interpretare artistică	440,05 mp+ 88 mp teren aferent frontului	E.0.1 E.0.2 E.0.7 E.0.8 E.0.9 E.0.10	6,38 %

Imobilul are următoarele dotări și utilități:

- Alimentare cu apă și canalizare;
- Alimentare cu energie electrică;
- Încălzire proprie prin pardosea asigurată de 2 centrale termice pe gaz având câte 2 cazane fiecare;
- Instalație de conectare la telefonie și internet;
- Sistem de avertizare antiefracție;
- Sistem avertizare incendiu.

3. CONDIȚII DE EXPLOATARE

Spațiile propuse pentru închiriere, aflate în incinta Bastionului „Theresia”, au destinație, prevăzută în Anexa nr.1 la Hotărâre, destinații care se impun a fi respectate pe toată perioada contractului de închiriere.

Prin înscrierea la licitație, viitorii chiriași trebuie să aibă în vedere că pentru exploatarea acestor spații se impune respectarea în totalitate a „Regulamentului privind amenajarea, exploatarea și întreținerea a spațiilor din Bastionul Theresia” aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr /2017.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației fără TVA, va fi în conformitate cu Raportul de evaluare nr.13990/28.07.2017, întocmit de SC UNO CONSULT SRL prin Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR, după cum urmează:

SPAȚIUL 1- 67,21 lei/mp/lună;

SPAȚIUL 2- 65,4 lei/mp/lună

SPAȚIUL 3- 68,52 lei/mp/lună

SPAȚIUL 4- 67,34 lei/mp/lună

SPAȚIUL 5- 66,06 lei/mp/lună

SPAȚIUL 6- 66,30 lei/mp/lună

SPAȚIUL 7- 67,11 lei/mp/lună

SPAȚIUL 8- 63,93 lei/mp/lună

SPAȚIUL 9- 61,70 lei/mp/lună

Tariful pentru utilizarea terenului aferent frontului spațiilor este de 128 lei/mp/lună

Chiriașul are obligația să depună în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu chiria pentru 3 luni prevăzută în contract.

5. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

La licitație vor fi acceptate persoane fizice autorizate și juridice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- b) să nu fie implicat în procese penale pentru infracțiuni;
- c) să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale, bugetul Consiliului Județean Timiș și alte obligații și contribuții legale;
- d) să nu fi avut/aibă litigii cu Consiliul Județean Timiș, vizând nerespectarea de către acesta a unor obligații stabilite prin orice modalitate contractuală sau rezultate din nerespectarea unor prevederi legale față de CJT;
- e) să aibă minim 1 an de activitate efectivă în perioada anterioară desfășurării licitației;
- f) în cadrul persoanei juridice participante să nu facă parte persoane cu drept de decizie (asociat, administrator, acționar, director, etc.) care au făcut parte din conducerea altei persoane juridice (asociat, administrator, director, etc.) care au avut debite sau facturi neachitate la termen față de CJT, precum și litigii conform lit.d);
- g) în cazul în care a avut relații contractuale de orice fel cu CJT, să prezinte o adeverință de bună execuție din care să reiasă modul de îndeplinire al acordului de voință, din partea acesteia;
- h) să nu furnizeze date false în documentele de calificare;
- i) ofertantul trebuie să atașeze în plicul ofertei următoarele acte de identificare (în copie):
 - act de identitate;
 - codul fiscal;
 - statutul, act constitutiv, după caz;
 - act de bonitate bancară;
 - ultimul bilanț financiar-contabil semnat și parafat cu nr. de înregistrare de la DGFP Timiș;
 - certificatul de atestare fiscală de la DGFP Timiș **în original**;
 - certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;

- adeverință de bună execuție din partea CJT, dacă a mai avut relații contractuale cu acesta;
- dovada că a plătit taxa de participare și garanția legală privind participarea la licitație.

6. OFERTA

Participantul la licitația publică va avea în vedere la întocmirea ofertei următoarele:

- 1) Nivelul chiriei lunare în lei/mp/lună, care constituie baza de pornire în licitația publică;
- 2) Activitatea pe care preconizează să o desfășoare în spațiul destinat închirierii.

7. CRITERII DE CALIFICARE

- Prețul cel mai mare ofertat.

8. TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI, ORGANIZARE

- Taxa de participare 50 lei (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș;
- Prețul documentației 30 lei (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș;
- Garanția de participare – chiria pe o lună pentru spațiul solicitat pentru închiriere, calculată la prețul de pornire a licitației;

Se achită prin casieria Consiliului Județean Timiș de către participanții la licitație sau O.P. vizat de bancă, în contul Județului Timiș nr. RO71TREZ6215006XXX000339, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, CUI 4358029.

9. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Contractul cadru de închiriere care reprezintă anexă la prezentul caiet de sarcini.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

Spațiile se pot vizita, înainte de înscrierea la licitație, iar prin înscrierea la licitație, chiriașul acceptă spațiile în condițiile în care se prezintă, fără a solicita, ulterior, proprietarului diverse îmbunătățiri, dotări, etc. Programul de vizitare al spațiilor este de luni până joi, în intervalul orar 10-14.

10. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Licitatia publică deschisă cu strigare se va desfășura în data de, la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, la camera _____.

Înscrierea la licitație se va face în perioadainclusiv, între orele 9,00 și 14,00 la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, cam. 225.

Ofertanții vor depune la sediul Consiliului Județean Timiș, cererea de înscriere la licitație însoțită de documentele prevăzute la punctul 5, lit. i) din prezentul caiet de sarcini, la camera 225.

11. MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI

Comisiei de licitație va fi numită prin Dispoziție emisă de Președintele Consiliului Județean Timiș.

Ședința de licitație va fi condusă de Președintele Comisiei de licitație.

Ordinea de licitare a spațiilor va fi cea prevăzută la punctul „2 – Descrierea imobilului”.

În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, Președintele comisiei de licitație, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile din caietul de sarcini.

Dacă sunt îndeplinite condițiile, președintele anunță spațiul scos la licitație, prețul de pornire al licitației de la care se pornește strigarea, iar participanții vor prezenta oferta de preț

prin strigări succesive. Președintele anunță tare, și clar, suma oferită de fiecare licitator. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte de preț nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea în favoarea participantului care a oferit suma cea mai mare.

Licitația se declară închisă după anunțarea câștigătorului și după întocmirea procesului verbal al licitației, care se semnează de către membrii comisiei de licitație și de minim 2 participanți.

În cazul în care la data și ora anunțată nu sunt înscriși cel puțin 2 ofertanți/ spațiu licitat, comisia de licitație negociază prețul de închiriere cu unicul ofertant și se adjudecă numai dacă se oferă un preț mai mare sau egal cu prețul de pornire al licitației.

Participanții la licitație pot formula contestații motivate în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației. Contestațiile se depun în scris la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, Registratură, în termen de 24 de ore de la încheierea licitației și va fi soluționată în termen de 3 zile de la depunere. Rezultatul privind soluționarea acestora va fi comunicat în scris la adresa menționată de participant.

Garanția de participare la licitație se restituie, la solicitarea participanților.

Neprezentarea adjudecatorului licitației, la sediul Consiliului Județean Timiș, pentru semnarea contractului, în termen de 15 zile de la data semnării Procesului verbal de licitație, se consideră ca fiind renunțare la spațiul adjudecat din partea acestuia iar procedura de licitație va fi reluată fără alte formalități. În acest caz, garanția de participare la licitație nu se mai restituie.

VICEPREȘEDINTE

Traian Stancu

DIRECTIA ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

Director Executiv

Radu Șerban

Sef Serviciu Administrarea Patrimoniului

Bianca Belu

ANEXA
la CAIETUL DE SARCINI
privind închirierea unor spații din imobilul Bastionul „Theresia” Timișoara

CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Între:

JUDEȚUL TIMIȘ, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, cu sediul în Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, Codul fiscal 14249037, cont deschis la Trezoreria Timișoara, nr. RO78TREZ621502205X020137, reprezentat prin domnul Călin Ionel DOBRA, Președinte, în calitate de **locator**

și

_____. cu sediul în _____ str.
_____. nr. _____, CUI, cont _____, reprezentat prin
_____, în calitate de **locatar**

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

CAPITOLUL I – OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. (1) Obiectul contractului constă în închirierea spațiului din imobilul Bastionul „Theresia” situat în Timișoara, str. Popa Șapcă nr. 4, intabulat în CF nr. 134704 – Timișoara, în suprafață de _____ mp., compus din _____

(2) La solicitarea locatarului, cu caracter sezonier, dar în limitele duratei prezentului contract, acesta va putea utiliza suprafața de _____ mp teren, aferent exclusiv frontului spațiului închiriat, pentru amplasarea de mobilier de exterior, în scopul prevăzut în caietul de sarcini, în baza unui act adițional la contract.

Art.2. Predarea – primirea spațiului închiriat va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire încheiat la data predării efective a spațiului, cel târziu în termen de 15 zile de la data semnării contractului.

CAPITOLUL II – DESTINAȚIA BUNURILOR /SPAȚIILOR

Art.3. Spațiul închiriat va putea fi folosit de locatar cu destinația _____. Locatarul nu va putea schimba destinația spațiului închiriat sau a unor părți din spațiul închiriat și nici tipul de activitate desfășurată.

CAPITOLUL III – DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Termenul de închiriere este de _____ ani, și curge de la data semnării contractului de către ambele părți, respectiv de la data de _____, până la data de _____.

La sfârșitul acestei perioadei, contractul poate fi prelungit prin act adițional, pentru o perioadă de maxim jumătate din perioada contractuală, dacă locatarul va notifica în scris intenția de reînnoire a contractului cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere și sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul achită, pe întreaga perioadă contractuală, toate facturile emise de Consiliul Județean Timiș și/sau orice alte debite datorate locatarului, în termenul de scadență prevăzut;
- locatarul respectă în totalitate clauzele contractuale;

- locatarul trebuie să dețină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității, la zi;
- chiria se renegociază de către o comisie numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș, în funcție de Raportul de evaluare care va fi efectuat în acest sens. În situația în care prețul stabilit prin Raportul de evaluare este mai mic decât cel din prezentul contract, va fi menținut cel puțin acesta.

CAPITOLUL IV – CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5. – (1) Chiria lunară pentru spațiul închiriat este delei + cota legală de TVA. Aceasta se va indexa anual cu rata inflației, fără acordul prealabil al chiriașului.

(2) Tariful de utilizare a terenului aferent frontului spațiului închiriat, este + cota legală de TVA.

(3) Plata chiriei se face lunar, până la data de 15 a lunii următoare, pentru luna precedentă, în contul C.J.T. nr. RO78TREZ621502205X020137 deschis la Trezoreria Timișoara.

CAPITOLUL V – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Locatorul se obligă:

- să predea spațiul închiriat în starea prezentată la licitație, prin încheierea unui proces – verbal de predare – primire, în două exemplare;
- să asigure folosința netulburată a spațiului închiriat pe toată durata contractului;
- să emită factura privind chiria lunară până la data de 05 a lunii următoare pentru luna expirată.

Art.7. Locatarul se obligă:-

- se respecte prevederile conținute în „Regulamentul privind amenajarea, exploatarea și întreținerea spațiilor din Bastionul Theresia”, monument de arhitectură înscris în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-n-A-06103,03, regulament aprobat prin H.C.J.T. nr. _____ /2017;
- (1) să efectueze orice lucrare (din cele permise de Regulament) de reparație, zugrăveală, echipare, întreținere, instalații, etc., numai după obținerea acordului scris al locatorului și pe cheltuiala proprie, fără ca locatarul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el;
- (2) Locatarul nu va putea fi obligat la restituirea contravalorii (prețului lucrărilor prevăzute la alin (1) efectuate de locatar, indiferent de natura lor, acestea rămânând la încheierea contractului de închiriere în proprietatea locatorului, fără plata compensatorie;
- să nu subînchirieze, concesioneze în total sau în parte spațiul închiriat, să nu introducă în spațiul închiriat terțe persoane, sub formă de colaborare, reprezentare, etc. sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat, nici să îl folosească în cadrul unor contracte de asociere în participațiune;
- (1) să folosească spațiul închiriat cu respectarea normelor PSI;
- (2) Locatarul este obligat să se asigure împotriva incendiilor, pagubelor provocate de ape și alte riscuri diverse și să dovedească aceasta la prima cerere a locatorului;
- să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat;
- să constituie o garanție în cuantum de _____, echivalentul chiriei pentru 3 luni, exclusiv TVA, în contul nr. RO71TREZ6215006XXX000339 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, CUI 4358029, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului. Locatarul are dreptul să execute garanția constituită în cazul în care locatarul nu achită debitele datorate, până la concurența sumei depuse;

- g) să plătească chiria, utilitățile și orice alte debite datorate locatorului, la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate conform art. 8;
- h) să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;
- i) - (1) să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui;
- (2) locatarul se obligă să suporte cheltuielile aferente degradărilor de bunuri sau instalații provocate din cauza sa imobilului, cu excepția uzurii normale;
- j) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului Bastionul „Theresia” în care se află spațiul închiriat;
- k) să permită locatorului accesul în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului Bastionul „Theresia”.
Pe perioada lucrărilor de reparații nu se percepe chirie.
- l) - (1) să plătească lunar cheltuielile comune, în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii, reprezentând consumul de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică exterioară spațiilor, paza imobilului (doar la solicitarea chiriașului), mentenanțe, salubritate (după caz), în cotă de% din cheltuielile comune;
- (2) să-și monteze contor individual și să încheie contract cu furnizorul de energie electrică pentru spațiul închiriat;
- m) să mențină curățenia în spațiul închiriat sau de folosință comună și să întrețină spațiile verzi din exteriorul imobilului, la limita împrejurimilor;
- n) să solicite, după obținerea avizelor legale, acordul locatorului pentru montarea firmei, în condițiile prevăzute de Regulament;
- o) să predea spațiul în starea în care l-a primit (cu excepția uzurii normale) în deplină proprietate și liber de orice sarcini locatorului pe bază de proces – verbal în termen de 5 zile calendaristice de la data rezilierii sau încetării, sub orice formă a contractului de închiriere;
- p) Să folosească spațiile care formează obiectul contractului doar pentru desfășurarea de activități conform cu destinația spațiilor indicat la art. 3;
- q) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității;
- r) să efectueze dezapezirea, atunci când este cazul, în fața spațiului închiriat, pe terenul aferent frontului, în limita stabilită în prezentul contract pentru amenajarea terasei. Zăpada va fi evacuată în zone în care nu este stânjenită circulația pietonală din curtea Bastionului și în afara perimetrului incintei;
- s) să comunice locatorului o adresă de corespondență, poștă electronică, fax, telefon, valabile, precum și orice schimbări intervenite, pentru asigurarea comunicărilor în mod eficient și prompt;
- t) să nu substituie, în cadrul societății, persoane cu drept de decizie (asociat, administrator, acționar, director, etc.) care au făcut parte din conducerea altei persoane juridice (asociat, administrator, director, etc.) care a avut debite sau facturi neachitate la termen față de CJT, precum și litigii privind contracte avute cu locatorul.

CAPITOLUL VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. În caz de executare cu întârziere a obligației de plată a chiriei și a cotei părți din cheltuielile comune, locatarul va plăti penalități în cuantum de 1% din suma datorată, 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.9. În cazul în care chiriașul nu respectă obligația prevăzută la art. 7 lit. o) referitoare la predarea spațiului la finalul contractului de închiriere, va plăti locatorului, cu titlu

de penalități suma de 2.000 lei pentru fiecare zi de întârziere în predarea spațiului, calculată de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 7, lit. o), până la data eliberării efective.

Art.10.(1) În caz de neexecutare culpabilă sau de neexecutare corespunzătoare a obligațiilor contractuale, locatarul va plăti despăgubiri egale cu prejudiciul cauzat locatorului.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și în situația în care contractul se desființează în condițiile art. 12 din prezentul contract.

CAPITOLUL VII – ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 11 – (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea sa sau, prin excepție, înainte de expirarea termenului, de comun acord, atât din inițiativa locatorului, cât și a locatarului.

(2) Denunțarea unilaterală a contractului este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 12.

Art. 12 – (1) Contractul se desființează de plin drept, necondiționat, fără punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului operând în virtutea prezentului pact comisoriu de gradul IV, fără intervenția justiției, iar locatarul va evacua necondiționat spațiul, în următoarele condiții:

- a) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere, o perioadă de 3 luni;
- b) neachitarea cheltuielilor legate de utilități, conform art. 7 lit. k) o perioadă de 3 luni;
- c) neîndeplinirea sau încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 7 lit. a), b) c), f), g), p) și t, în cazul în care interesul local o impune cu notificarea prealabilă a locatarului și pe baza hotărârii Consiliului Județean Timiș.

(2) Locatorul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locatar, altele decât cele prevăzute în aliniatul precedent.

(3) Locatarul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locator.

Art.13. – (1) În cazul rezilierii contractului sau al încetării sub orice formă a contractului, dacă locatarul nu-și îndeplinește obligația de a preda locatorului spațiul închiriat, în condițiile art. 7 lit. o) din prezentul contract, locatorul va proceda la evacuarea administrativă și va putea lua discreționar și pe cheltuiuala locatarului măsura eliberării spațiului și depozitării bunurilor locatarului într-un loc decis de proprietarul spațiului.

(2) Această măsură poate fi luată numai după notificarea prealabilă a locatorului, cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, dacă spațiul nu este evacuat de bunăvoie, locatorul va putea proceda la evacuare chiar în absența locatarului.

(3) Locatorul nu poate fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în locație, așa cum este prevăzut în prezentul contract.

CAPITOLUL VII -COMUNICĂRI

Art. 14. - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

Art.15 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii. Dacă locatarul refuză primirea corespondenței, comunicarea se consideră efectuată la data trimiterii faxului și/sau e-mailului.

CAPITOLUL VIII -DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Modificarea contractului se poate face cu acordul părților prin act adițional.

Art.17. Litigiile dintre părți în legătură cu executarea contractului se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegere de instanțele judecătorești competente, de la sediul locatorului.

Art. 18. Prezentei contract îi sunt aplicabile toate prevederile legale în vigoare.

LOCATOR,

LOCATAR,