S.N. RADIOCOMUNICAȚII S.A.
INTRARE REGISTRATURĂ
IEȘIRE 3017 8833/31.10.2023



Anexa 2 – cod PO-PTR-001 F-02 Ed.I / Rev.0

**APROBAT**

**DIRECTOR GENERAL**

**ALEXANDRU-HAZEM KANSOU**

**AVIZAT:**

| | |
|---|---|
| **Director Financiar** | **Rodica MANOLE** |
| **Director Executiv Achiziții și Administrativ** | **Ovidiu SĂSĂRMAN** |
| **Director Executiv Tehnic** | **Neculai CRISTEA** |
| **Manager Departament Patrimoniu** | **Mihaela ȘOLDEA** |
| **Manager Departament Juridic și de Guvernanță Corporativă** | **Cătălina SĂRĂCUȚU** |
| **Manager Departament Investiții** | **Daniela ARTIMON** |

# DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE PENTRU OFERTANȚI

# PRIVIND PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE A IMOBILULUI TEMPORAR NEUTILIZAT:

**teren în suprafață de 3.664 mp pretabil pentru activități de profil tenis,**

**parte din Baza Sportivă Herăstrău nefuncțională**

## I. INFORMAȚII GENERALE

### 1. Informații privind Beneficiarul/Locatorul

**Beneficiarul/Locatorul procedurii este SN RADIOCOMUNICAȚII SA** cu sediul în București sector 4, Şoseaua Olteniţei nr. 103, tel. 031.500.30.01, 031.500.30.07, email office@radiocom.ro, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7677/1998, CUI RO 10881986, reprezentată legal de domnul Alexandru–Hazem KANSOU, **în calitate de Director General**.

## 2. Calendarul procedurii

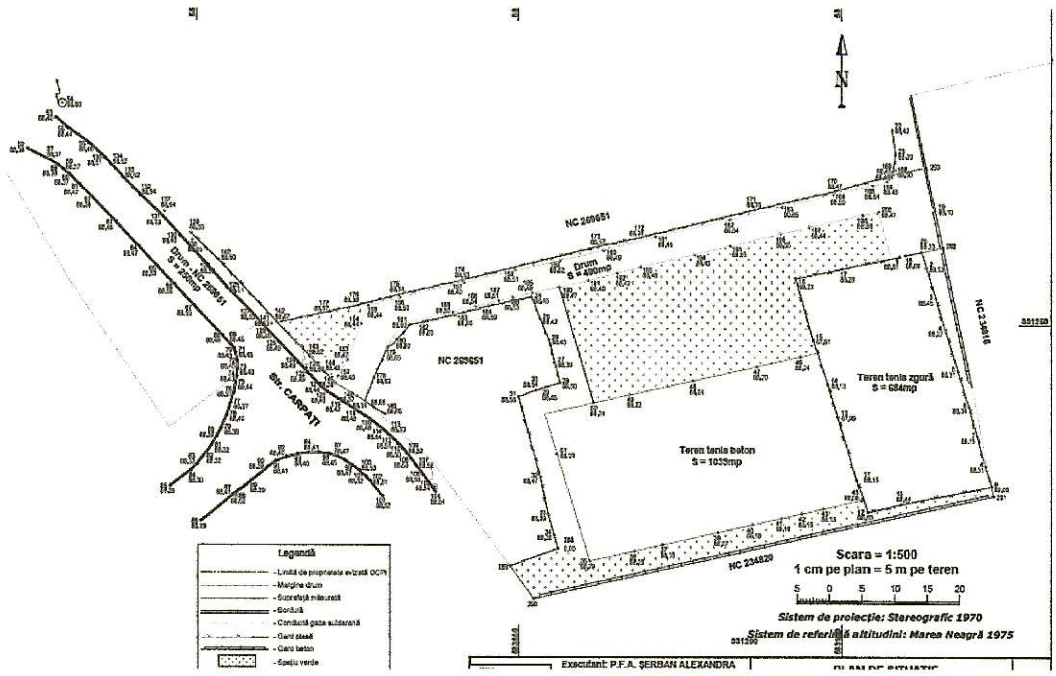
| Nr. | Etapa | Termen | Ora |
|---|---|---|---|
| 1 | Lansarea procedurii | 01.11.2023 | 16:00 |
| 2 | Publicare anunt | 02.11.2023 | 16:00 |
| 3 | Trasnmitere clarificări | 06.11.2023 | 16:00 |
| 4 | Răspuns la clarificari | 08.11.2023 | 16:00 |
| 5 | Depunere a ofertelor | 10.11.2023 | 14:00 |
| 6 | Analizei ofertelor | 17.11.2023 | 14:00 |
| 7 | Imbunătățirea ofertelor financiare | 22.11.2023 | 16:00 |
| 8 | Raportul procedurii | 27.11.2023 | 16:00 |

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului **teren în suprafață de 3.664 mp pretabil pentru activități de profil tenis, parte din baza Sportivă Herăstrău Nefuncțională,** pentru o perioada de 3 ani, cu posibilitate de prelungire, după caz.

Procedura se va finaliza cu semnarea unui contract de închiriere.

**Obiectivul principal este aducerea Bazei Sportive Herăstrău la stadiul de funcționare, sub aspectul efectuării lucrărilor de investiții/modernizare/îmbunătățire/mentenanță, pe cheltuiala locatarului, asupra terenurilor de zgură și beton în scopul de promovare și practicare a educației sportive de profil tenis.**



## III. CAIETUL DE SARCINI CU INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

a) **Descrierea imobilului ce va face obiectul contractului de închiriere**
Imobilul teren este localizat în str. Carpați, nr 100, Sector 1 București, având suprafața de 3.664 mp (fiind parte din din suprafața totală de 35.338 mp a Bazei Sportive Herăstrău Nefuncțională), **pretabilă pentru activități sportive de profil tenis,** dreptul de proprietate al locatorului fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 269651, cu nr. cadastral 269651.

Pe suprafața de teren supusă închirierii, respectiv 3.664 mp sunt identificate în Cartea Funciară două terenuri pentru care sunt necesare investiții pentru a fi aduse la un standard de funcționare/utilizare:

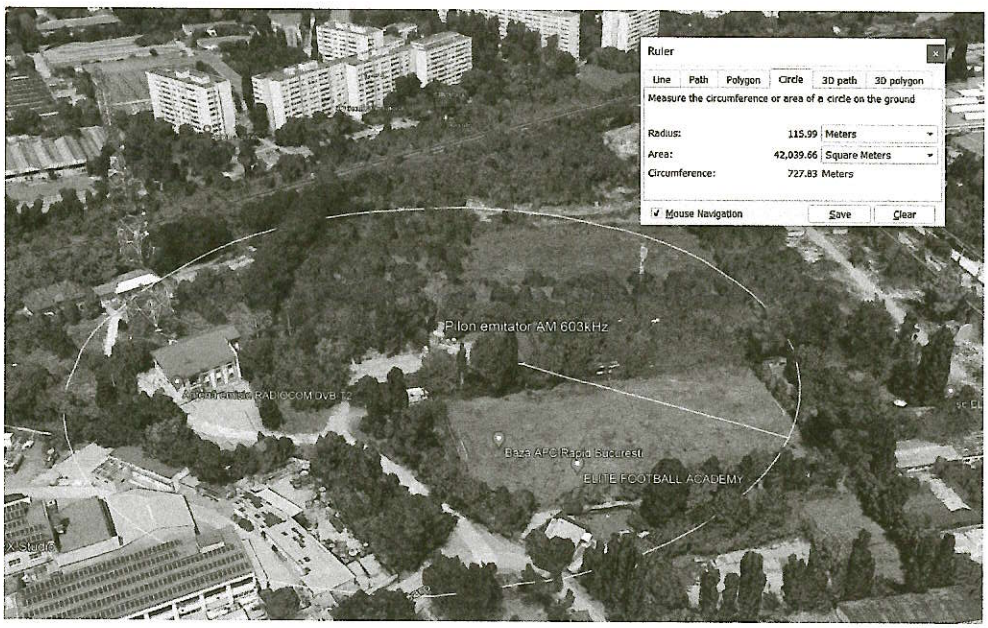
- un teren de zgură în suprafață de 739 mp (suprafață măsurată în teren 684 mp);
- un teren de beton în suprafață de 1030 mp (suprafață măsurată în teren 1039 mp).

b) **Categoria de folosință – curți construcții**

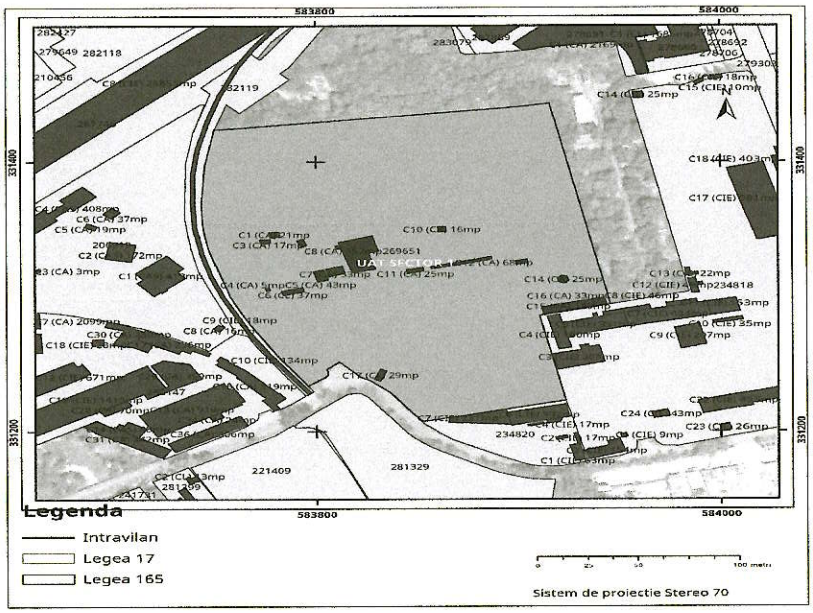
c) **Imobilul este dotat cu utilități** ( energie electrică, apa-canal, gaz) la limita proprietății;

d) **Imobilul nu face obiectul vreunui litigiu.**

e) **Imobilul se află în proximitatea Stației coordonatoare și monitorizare TV și FM HERASTRAU** intabulată în Cartea Funciară distinctă nr. 206919 având nr. cadastral 206919 cu suprafața de 13.592 mp, accesul fiind din Str. Carpați, nr. 100.
Conform evaluării tehnice făcute pe Google Earth de către echipa tehnică, potrivit schiței atașate, sunt incidente aspecte precum metalizarea solului.
În jurul pilonului aferent emițătorului AM 603kHz există o metalizare cu raza de 115,99 metri, identificată sub terenurile de fotbal, metalizarea este realizată din fir de cupru de 3mm diametru, îngropat la 30 cm sub nivelul solului.
**Pe cale de consecință, chiriașul va solicita avizul tehnic al SNR dacă va avea în plan să efectueze excavații/lucrări de modernizare (acces separat, gard, conducte gaz, sistem de irigare iarbă, etc), spre a nu afecta activitatea tehnică a stației/utilajelor/instalațiilor.**



**f) Poziția proprietății imobiliare Bază Sportivă Herăstrău: Sursa ANCPI.ro**




**g) Imobilul nu se află în vecinătatea unei colocări cu scop de a fi afectată.**

**h) Imobilul este în administrarea Sediului Central.**

**i) Sarcini existente în Cartea Funciară:**

Menționăm faptul că imobilul are înscrieri privitoare la dreptul de ipoteca a Alpha Bank potrivit Contractului de ipotecă autentificat sub nr. 115656/21.12.2018 și a creanțelor accesorii, ipotecă mobiliară asupra oricăror venituri din chirii și/sau arenzi, prezente și viitoare, precum și orice alte venituri generate de sau în legătură cu imobilul, precum și asupra indemnizațiilor plătite în temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata unor asemenea chirii/arenzi.

**j) Indicatori urbanistici:**

Potrivit ultimului certificat de urbanism **conform PUG**- Municipiul București imobilul este cuprins în zona V-SPAȚII VERZI subzone V3b- complexe și baze sportive (Stadionul Giulești, Parcul Sportiv Dinamo, Complex Sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele B.N.R., Baza Sportivă Pescărușul, Baza Sportivă C.C.C.F., Baza Sportivă Politehnica, Baza Sportivă Granitul, Baza Sportivă Grivița, Clubul Sportiv Metalul, alte baze și cluburi sportive).

**Conform PUZ** aprobat prin prin H.C.G.M nr. 294/28.11.2013 și modificat prin H.C.G.M. nr. 292/27.11.2014 imobilul este cuprins în teritoriu de referință 6 UTR6_28- Zona complexe și Baze Sportive, cu următorii indicatori urbanistici POT maxim 30%, CUT = 0,35, înălțimea maximă a clădirii P+2 niveluri (10 metri).

**Utilizări admise**: spații pentru sport și agreement cu acces limitat de apartanență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc, odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici) activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administare și întreținere, parcaje.

**Utilizări admise cu condiționări**: se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici) activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial și care funcționeaza în acest scop, se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, **cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului**.

**Utilizări intezise**: orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
*Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare ( terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situate de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă acesteia) se va autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art 20 din R.G.U. modificat. În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă conform OUG nr 12/1998 autorizarea următoarelor lucrări: construcții, fie și cu caracter temporar: depozitarea de material sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare.*

Întrucât **imobilul este afectat de zona de protecție față de infrastructura tehnică (APEDUCT) cu interdicție definitivă de construire și poate fi afectat de trama stradală și pietonală**, conform plan de reglementări vizat spre neschimbare aferent PUZ-ului mai sus menționat, **este necesară întocmirea unui P.V. de pichetare cu evidențierea limitelor de proprietate, a circulației ocazional carosabilă trasată prin PUZ și a terenului rezultat**. Pentru precizări privind traseele circulațiilor în zona se recomandă adresarea către Serviciul Proiecte Urbane- Direcția Urbanism PMB.

k) **Dispozițiile legale aplicabile:**
Prin Legea 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, art 71 din OUG 195/2005 privind protecția mediului, se modifică și are următorul conținut: Art 71 (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentația de urbanism, reducerea suprafețelor acestora sau strămutarea lor este interzisă indiferent de regimul juridic al acestora. (2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea art. 1 sunt lovite de nulitate absolută.

l) **Condițiile privind investițiile/lucrările posibile în imobil și retenția acestora în proprietatea SN RADIOCOMUNICATII SA fără nicio plată de către SN RADIOCOMUNICAȚII SA.**
Beneficiarul permite realizarea de investiții/lucrări asupra bunului imobil supus închirierii pentru a fi adus la starea de funcționare în condiții de performanță, la finalul contractului, bunurile/investițiile devenite imobile prin destinație vor rămâne în mod gratuit în proprietatea Locatorului, fără nicio plată/despăgubiri. Lucrările care se vor efectua se vor face cu respectarea Legii 50/1991 (Legea privind autorizarea lucrărilor de construcții), precum și a normelor legale în vigoare. Autorizarea va cădea în sarcina și se va face pe cheltuiala ***Locatarului***;

m) **Destinația bunului supus procedurii**
Destinația obligatorie este practicarea de activități sportive de profil tenis.

n) **Clauze referitoare la încetarea contractului**
Acestea sunt conform contractului de închiriere anexat procedurii.

o) **Clauze referitoare la denunțarea contractului ca sancțiune contractuală**
Acestea sunt conform contractului de închiriere anexat procedurii.

p) **Clauze referitoare la drepturile si obligațiile părților**
Acestea sunt conform contractului de închiriere anexat procedurii.

q) **Perioada de valabilitate a ofertei**
Oferta depusă va avea valabilitate de 90 de zile.

**Procedura de depunere oferte în baza anunțului de închiriere publicat**

- Toți cei interesați pot depune oferta de participare la procedura de închiriere a bunului imobil declanșată/aleasă de Locator/Beneficiar, în urma publicării anunțului.
- Anunțul nu va reprezenta un angajament ferm de semnare a unui raport juridic cu drepturi și obligații, **iar S.N. RADIOCOMUNICAȚII S.A. va putea să stopeze/oprească procedura fără să justifice public care este cauza, doar informând despre aceasta terții.**
- Ofertele se vor depune în original în plic închis la Registratura societății S.N. RADIOCOMUNICAȚII S.A. și vor conține toate documentele solicitate prin Documentația de atribuire.
- Plicul va conține mențiunea **„ Pentru procedura de închiriere privind suprafața de 3.664 mp pretabilă pentru activități sportive de profil tenis, parte din Baza Sportivă Herăstrău nefuncțională”.**
- Plicul va fi înregistrat în registrul general de intrări-ieșiri indicându-se ziua, luna, anul, precum și ora și minutul depunerii.
- Oferta comunicată pe email și/sau fax va fi înregistrată, fiind trecute ziua, luna, anul, ora si minutul înregistrării ofertei, iar Comisia va dispune în consecință, respingerea ofertei.
- Ofertele vor fi comunicate Comisiei prin grija registratorului imediat după primirea și înregistrarea lor.

- Ofertarea va fi realizată în concordanță cu dispozițiile procedurii interne și cu solicitările din Anunț și prezenta Documentație de atribuire.
- Procedura va fi derulată/desfășurată indiferent de numărul de oferte depuse, ceea ce înseamnă că procedura de atribuire a unui contract de închiriere/arendă poate fi derulată și cu un singur ofertant.

- **Oferta– va conține:**

  - **oferta de pret/financiară** ofertantul indicând că este de acord și își asumă scopul/destinația obligatorie impusă de Locator cu privire la folosirea imobilului (activități sportive de profil tenis) pentru care s-a declanșat procedura de închiriere și ofertează;
  - **oferta tehnică** care va conține toate informațiile și explicațiile privind modul în care ofertantul dorește/înțelege să utilizeze imobilul, sens în care va putea depune orice înscris privitor la aceasta (Plan de afaceri, planșe, fotografii, planșe grafice, machete etc).

    Fiind necesare investiții pe imobilul teren în scopul aducerii la stadiul de funcționare/practicare activități sportive de profil tenis, ofertantul va explica/detalia pe larg în ce constau acestea, care este durata de execuție (**nu mai mult de 12 luni**), perioada de grație, valoarea (prin prezentarea Devizului general estimativ al investiției) și tipul investiției.

În cazul nerealizării investițiilor în termenul prestabilit în contract, contractul se reziliează, si, dupa caz, pot fi solicitate daune si/sau contravaloarea lipsei de folosinta.

Prin prezentul caiet de sarcini și acceptarea draftului de contract de închiriere ofertanții sunt de acord și își asumă ca **investiția să fie realizată în baza unui proiect aprobat de locator**, pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate pe teren din punct de vedere cantitativ și valoric.

În urma investiției, locatarul nu va avea niciun drept asupra locației închiriate și supuse investiției, drepturile și obligațiile fiind cele menționate în contractul de închiriere. Investițiile și amenajările efectuate de către locatar, urmează să fie cedate S.N. RADIOCOMUNICAȚII SA, la expirarea contractului de închiriere, la încheierea de plin drept a contractului sau la rezilierea acestuia și se predau pe bază de proces-verbal în care se vor preciza amenajările și investițiile predate, precum și mijloacele fixe cu caracteristicile tehnice de identificare, valoarea de intrare a acestora determinată pe baza actelor financiar-contabile, precum și amortizarea calculată de agentul economic/locatar în condițiile legii.

**Bunurile/investițiile și amenajările efectuate pentru locația închiriată, devenite imobile prin destinație rămân în proprietatea S.N. RADIOCOMUNICAȚII SA, fără despăgubiri.**

**Totodată se vor indica construcțiile provizorii propuse a fi efectuate de ofertanți/locatari, urmând a se ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestora.**

**Regulile privind ofertarea sunt următoarele:**

- Oferta trebuie să fie semnată de persoana ce are capacitate și calitate legală;
- Ofertele semnate de altă persoană decât persoana abilitată legal sa le semneze în calitate de reprezentant legal, vor fi însoțite de împuterniciri scrise (indiferent de tip), și, după caz, traduse legalizat;
- Oferta trebuie să fie clară concisă și să răspundă solicitărilor din Anunț /Documentația de atribuire;
- Oferta trebuie sa aibă valabilitate de 90 zile;
- Oferta trebuie sa fie redactată în limba română;
- Oferta financiară trebuie să conțină moneda solicitată în Anunț/Documentația de atribuire cu indicarea valorii cu și fara TVA;
- Oferta trebuie să fie insoțită de înscrisurile solicitate prin Anunț/Documentația de atribuire;
- Oferta poate fi însoțită precum și de orice alte înscrisuri pe care ofertantul le consideră necesare a fi doveditoare asupra afirmațiilor sale din ofertă și asupra dovedirii intențiilor sale, după caz;
- Oferta pentru care sunt necesare înscrisuri ce sunt redactate în alte limbi decât limba română, vor fi anexate dar numai însoțite de traduceri legalizate;
- Înscrisurile anexate ofertelor și documentele de calificare vor fi certificate cu mențiunea „conform cu originalul";
- În cazul în care oferta poartă ștersături și/sau tăieri, se va proceda în dreptul fiecarei astfel de inserții la aplicarea aceleiași semnături ca și cea care a semnat oferta;
- Oferta financiară ce conține erori de calcul va putea fi îndreptată prin redactarea, semnarea și remiterea unei Erate; în situația în care nu poate fi încadrată la erată, și este în mod evident o modificare a Ofertei financiare, această procedură nu este permisă, fiind neluată în calcul de Comisia de analiza, evaluare și negociere oferte, care se va raporta la Oferta inițială sau, după caz, va descalifica Ofertantul respectiv;
- Ofertanții nu vor putea trimite comisiei niciun fel de modificări ale ofertei inițiale comunicate în termen, ci doar vor putea răspunde la clarificări, în caz contrar Comisia de licitație se va raporta la oferta inițială sau, după caz, va descalifica Ofertantul respectiv;
- Oferta depusă peste termen va fi respinsă ca tardivă;
- Oferta ce nu este însoțită de documentele de calificare va fi respinsă;

- Oferta depusă fară respectarea condițiilor impuse și fară ca ofertantul să răspundă la clarificări va fi respinsă ca inacceptabilă;

- Se vor completa, semna, data și stampila (dacă e cazul) formularele solicitate în Anunț/Documentației de atribuire (după caz), urmând a fi depuse în plic, impreună cu oferta, în original, sub sancțiunea excluderii din procedură.

- Valoarea garanției de bună execuție a contractului este de două (2) ori valoarea chiriei lunare și va fi depusă în contul IBAN - RO64 RNCB 0082 0435 6984 0003, deschis la BCR-Unirea în termen de maxim 3 zile de la data semnării contractului.

- Punctul de contact si comunicare între posibili ofertanti, ofertanți si Beneficiar este prin email office@radiocom.ro și la sediul social al societății/sediul sucursalei din Sos. Oltenitei, nr. 103, Bucuresti, sector 4

- În prima etapă SN RADIOCOMUNICAȚII SA prin Comisia desemnată va proceda la analiza, evaluarea și negocierea ofertelor.

- În această etapa se vor putea solicita clarificări, după caz, în legatură cu ofertele depuse. Ofertanții vor putea să raspundă sau nu solicitărilor de clarificări prin comunicarea unui răspuns în forma scrisă, semnată și înregistrată, prin fax sau email, conform regulilor procedurii, astfel cum au fost anunțate prin Documentația de atribuire. Nedepunerea și/sau necomunicarea răspunsurilor/clarificărilor solicitate de Comisie, dă dreptul acesteia de a analiza ofertele și a dispune în consecință, după caz.

- Solvabilitatea și capacitatea ofertantului de a susține oferta financiară sunt lăsate la aprecierea sumară și imediată a comisiei care își rezervă dreptul să solicite documente suplimentare sau să refuze participarea ofertantului la prezenta procedura făcând mențiune despre aceasta în procesul-verbal licitație.

- Comisia va analiza mai întâi Ofertele depuse conform regulilor stabilite prin anunț/documentația de atribuire.Ofertele depuse peste termen nu se vor lua în considerare, Comisia făcând mențiunea despre aceasta în procesul verbal de analiză și inventariere a ofertelor. Ofertele depuse peste termen vor fi descalificate ca fiind tardiv depuse.

- Ofertele ce nu sunt depuse conform solicitărilor din Documentația de atribuire, vor fi descalificate ca neconforme

- În prima sedință Comisia analizează în fapt, o inventariere a ofertelor și a înscrisurilor solicitate potrivit Documentației de atribuire, în ordinea primirii și inregistrării în registratura societății. Va face mențiunea pentru fiecare ofertant în parte le va enumera, va indica valoarea ofertei financiare cu și fără TVA, sau va face mențiune dacă ofertantul nu este plătitor de TVA, va face referire la toate înscrisurile depuse potrivit Documentației de atribuire, și la oferta tehnică. Ulterior, se vor analiza ofertele primite.

- Dupa declararea ca fiind calificați ofertanții, se va trece la analiza și evaluarea ofertei financiare/tehnice depusă de fiecare ofertant.
- În a doua etapă se va solicita tuturor ofertanților calificați maximizarea prețului de închiriere/arendă, preț care nu trebuie să fie mai mic decât prețul stabilit de membru ANEVAR.
- În cazul în care cea mai mare ofertă este situată peste valoarea menționată în nota de fundamentare, licitația va porni de la cel mai mare preț oferit.
- Scopul licitației în a doua etapă este de a se îmbunătăți ofertele inițial depuse de participanți și de adaptare a acestora la condițiile concrete în care se va derula contractul de închiriere/arendă care urmează a fi încheiat. Îmbunătățirea ofertelor poate viza orice elemente de natură financiară, tehnică sau contractuală, cu condiția să nu afecteze cerințele minime stabilite explicit de locator, în cadrul documentației de atribuire, criteriul de atribuire și/sau factorii de evaluare.
- În situația în care la procedură se prezintă un singur ofertant care îndeplinește toate condițiile de calificare pentru participarea la licitație, iar prețul oferit de acesta este mai mare sau egal decât prețul stabilit de membru ANEVAR , comisia de licitație negociază direct cu respectivul ofertant pentru a majora prețul oferit inițial de acesta. Dacă, după negociere, ofertantul nu majorează prețul oferit inițial, comisia de licitație va propune prin Raportul comisiei, atribuirea contractului la prețul oferit de către ofertant.
- Licitația în cadrul etapei a doua a procedurii de atribuire se derulează într-o singură sesiune, **respectiv la data de 22.11.2023, ora 14:00**, în cadrul căreia fiecare participant va depune oferta îmbunătățită, procesul derulându-se până la momentul la care fiecare participant declară că oferta revizuită pe care a prezentat-o nu mai poate fi îmbunătățită, fiind finală, fapt care se consemnează explicit în procesul-verbal.
- În următoarea etapă va fi supus aprobării Raportul procedurii fiind desemnat ofertantul câștigător.
- După aprobarea Raportului procedurii conform competențelor de aprobare vor fi înștiințați ofertanți asupra rezultatului procedurii derulate. În acest caz se vor comunica în termen de maxim 3 zile către câstigător anunțul de atribuire, iar către ceilalți ofertanți, anunțul rezultatului procedurii, adică posibil al clasamentului, după caz, și, respectiv a neatribuirii contractului de închiriere catre aceștia.
- Impotriva rezultatului procedurii se poate formula contestație în termen de 2 zile.
- Contestatia va fi analizata si judecata de o Comisie de analiza contestatii, cu membri special desemnati de catre Directorul General. Din aceasta comisie nu vor face parte persoanele ce au facut parte din Comisia de analiza, evaluare și negociere oferte.

- Rezultatul contestatiei va fi adus la cunostinta celor interesati, dupa caz, in maxim 2 zile de la depunerea contestatiei.
- Rezultatul contestatiei NU va putea fi contestat, fiind definitiva solutia asupra procedurii.
- Ofertantul desemnat câștigător va fi invitat în maxim 5 zile (termen ce va fi calculat numai dupa trecerea termenului de contestare si/sau dupa finalizarea rezultatului contestatiei, dupa caz) să se prezinte la negocierea și semnarea contractului de închiriere.

## IV. CRITERIUL PROCEDURII

Pentru atribuirea contractului în această procedură se va alege **criteriul complex** - ce va avea următorul punctaj:

| Nr crt | Criteriu | Punctaj maxim | Algoritm calcul |
|---|---|---|---|
| 1. | Preț/oferta financiară a candidatului | 25 | Punctajul acordat se calculează astfel:<br>a) cel mai mare preț ofertat obține Pp(max)<br>b) Pp(n)=Pret (n)/Pret (max) x 25 pcte |
| 2. | Valoarea investițiilor și amenajărilor efectuate de către Locatar, pe cheltuiala acestuia | 25 | Punctajul acordat se calculează astfel:<br>a) cea mai mare valoare a investițiilor și amenajărilor efectuate de către Locatar, pe cheltuiala acestuia obține Pv(max)<br>b) Pv(n)=V (n)/V (max) x 25 pcte |
| 3. | Descrierea lucrărilor/tipul investițiilor și amenajărilor efectuate de către Locatar, pe cheltuiala acestuia și valoarea acestora care rămâne în proprietatea Locatorului | 25 | Punctajul acordat se calculează astfel:<br>a) cea mai mare valoare a lucrărilor/tipului investițiilor și amenajărilor efectuate de către Locatar, pe cheltuiala acestuia care vor rămâne în proprietatea Locatorului Pc(max)<br>b) Pc(n)=V(n)/V (max) x 25 pcte |
| 4. | Experiența profesională a ofertantului pe piața de profil activități sportive tenis de câmp, minim 5 ani (se vor depune documente din care să rezulte experiența profesională în domeniul activități cu profil tenis) | 25 | Punctajul se acorda astfel:<br>a) Experiență profesională Pe (max)<br>b) Pe(n) = Exp (n)/Exp (max) x 25 |

**Oferta declarată câștigătoare este oferta care intrunește cel mai mare punctaj total (PT).**

*Legendă:*

- ✓ Pp=punctaj preț n, unde n este prețul inclus in ofertele candidaților;
- ✓ Pv=punctaj valoare n, unde "*n*" este valoarea investițiilor inclusă în ofertele candidaților;
- ✓ Pc=punctaj cheltuieli n, unde "*n*" este valoarea cheltuielilor aferente lucrărilor/tipul investițiilor și amenajărilor efectuate de către candidați conform detaliilor incluse în ofertele depuse;
- ✓ Pe=punctaj experiență n, unde "*n*" este experința depusă de candidați.

## V. DOCUMENTE DE CALIFICARE

În vederea participării este necesar să fie depuse următoarele:

- Documente de calificare în copie conform cu orginalul (ex: înscris doveditor al înființării, CUI sau similar, certificat constatator Registrul Comertului sau echivalent, Act Constitutiv/statut, Carte de Identitate, pasaport, documente justificative cu privire la experiența ofertantului pe piața de profil activități sportive tenis, ex. Adeverință antrenor tenis, etc)

- Formulare semnate și stampilate, după caz (DRAFTURI ANEXATE prezentei- declarație privind evitarea conflictului de interese, declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu are datorii catre bugetul de stat, declarație pe proprie raspundere din care sa reiasă că ofertantul nu a fost condamnat prin hotărâre judecătorească pentru participare la activitați ale unei organizații criminale/terorism și/sau spalare de bani, declarație pe proprie răspundere din care sa reiasă că ofertantul nu a intrat în faliment sau că urmează să intre în faliment, declarație din care să reiasă ca nu a prezentat informații false, declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu s-a înteles cu niciun alt ofertant).
Nedepunerea **ÎN ORIGINAL** a formularelor semnate și ștampilate, va avea ca sancțiune excluderea din procedură.

Prin prezenta procedură ofertantul poate participa la procedură cu oferta independentă nefiind permisă ofertarea împreună cu alții

## VI. OFERTA FINANCIARĂ

Oferta financiară va fi trimisă **ÎN ORIGINAL**, semnată și ștampilată va conține ofertă irevocabilă, cu termen de valabilitate a ofertei și va fi exprimată în moneda impusă de procedură cu și fără TVA - **ÎN LEI**. Ofertantul va arăta/indica/demonstra, după caz, care este sursa fondurilor sale.

## VII. OFERTA TEHNICĂ

Oferta tehnică va fi redactată astfel încât să fie acordat un răspuns fiecărei solicitări a Beneficiarului din Specificația Tehnică. Fiind aplicabil criteriului complex, Ofertantul va putea depune un PLAN DE AFACERI.

## VIII. FORMULARE

Se vor completa, semna, data și stampila (daca e cazul) formularele atașate prezentei Documentații de atribuire, urmând a fi depuse în original, în plic, sub sancțiunea excluderii din procedură.

## IX. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

**Ofertantul va prezenta o declarație că este de acord cu contractul de închiriere anexat prezentei Documentații de atribuire**

Semnat,

**Manager Departament Comercial**

**Anca Furtună**

**Întocmit,**

**Sef Serviciu Vânzări**

# FORMULARE

FORMULAR 0.1.

OFERTANT

_____

FORMULAR DE OFERTA

pentru închirierea imobilului temporar neutilizat:

**teren în suprafață de 3.664 mp**

pretabil pentru activități de profil tenis, parte din baza Sportivă Herăstrău nefuncțională

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., in calitate de ofertant, declarăm/declar prin prezenta că ne oferim să închiriem imobilul teren de 3.664 mp, parte din Baza Sportivă Herăstrău și oferim lunar suma de ..... LEI fără TVA, adica suma de .....LEI cu TVA inclus.

Fiind aplicabil criteriul complex ales în cadrul procedurii indicăm prin oferta tehnică anexată valoarea/tipul imbunătățirilor/investițiilor totale și durata realizării.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă 90 zile pe toata perioada derulării procedurii, aceasta va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la finalizarea procedurii și semnarea contractului, această ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dvs., dacă oferta noastră este câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Înțelegem ca sunteți obligați să acceptați oferta în conditiile criteriului complex aplicat și al clauzelor contractuale impuse.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.2.

OFERTANT

_____

DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., in calitate de ofertant declarăm pe proprie răspundere cunoscând disp.art.326 COD PENAL, sub sancțiunea excluderii din procedura, nu sunt soț/soție, afin sau rudă până la gradul al doilea inclusiv cu persoane ce dețin funcții de decizie, administrare sau conducere din cadrul societății Beneficiare, nu mă aflu în relații economice sau de asociere cu acestța, nu am raporturi de muncă și nu mă aflu în situația unui conflict de interese.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.3.

OFERTANT

_____

# DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., prin prezenta declarăm/declar pe proprie răspundere, în baza disp.art.326 COD PENAL, că nu avem datorii la bugetul de stat, sub sancțiunea excluderii din procedură.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.4.

OFERTANT

_____

DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., prin prezenta declarăm/declar pe proprie răspundere, în baza disp.art.326 COD PENAL, sub sancțiunea excluderii din procedură, că nu am fost condamnați prin hotărâre judecătorească pentru participare la activități ale unei organizații criminale/terorism și/sau spălare de bani.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.5.

OFERTANT

_____

DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., prin prezenta declarăm/declar pe proprie răspundere, în baza disp.art.326 COD PENAL, sub sancțiunea excluderii din procedură, că nu suntem în faliment și/sau nu urmează să intrăm în stare de faliment.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.6.

OFERTANT

_____

# DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., prin prezenta declarăm/declar pe proprie răspundere, în baza disp.art.326 COD PENAL, sub sancțiunea excluderii din procedură, că nu am prezentat informații false/incorente/nereale la redactarea ofertei prezente.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.7.

OFERTANT

_____

DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., prin prezenta declarăm/declar pe proprie răspundere, în baza disp.art.326 COD PENAL, sub sancțiunea excluderii din procedură, că nu ne-am înteles cu niciun alt ofertant la redactarea ofertei prezente.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

FORMULAR 0.8.

OFERTANT

_____

# DECLARAȚIE

Subscrisa/Subsemnatul ....., cu sediul/cu domiciliul,.....date de identificare....., declaram/declar prin prezenta că SUNTEM/SUNT DE ACORD CU CLAUZELE GENERALE PREVĂZUTE ÎN CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE, în forma propusă de Beneficiar, sub sancțiunea excluderii din procedură.

Data:

Nume, prenume

_____

în calitate de

_____

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ..... / .....

**Părţile:**

- **SOCIETATEA NAŢIONALĂ DE RADIOCOMUNICAŢII S.A.**, cu sediul în Bucureşti, Şoseaua Olteniţei, nr.103, sector 4, cod poştal 041303, tel/fax 031 500 3001, 031 500 3013, număr de ordine în Registrul Comerţului J/40/7677/1998, având CIF RO10881986, capital social subscris şi vărsat la 31.12.2009 de 148.352.247,40 lei, telefon 021/307 30 01, fax 021/307 36 66, cont deschis la BCR - Sucursala Unirea, prin reprezentanţi legali în calitate de locator (denumit în cele ce urmează "**Locatorul**" sau "**Proprietarul**"),

**şi**

- ..... persoană juridică română cu sediul în ..... număr de ordine la Registrul Comerţului ....., cod unic de înregistrare ..... ., cont bancar nr. ..... deschis la ..... reprezentată prin ....., în calitate de locatar (denumit în cele ce urmează "**Locatarul**"),

Denumite în cele ce urmează, în mod colectiv, "**Părţile**" şi, fiecare în parte, "**Partea**"),

Având în vedere faptul că:

(a) Locatorul deţine în proprietate imobilul situat ..... compus din teren în suprafaţă de.....

(b) Locatarul intenţionează să închirieze imobilul, în suprafaţă totală de .....m$^2$, a cărui schiţă este redată în Anexa nr. 1 la acest Contract (denumit în cele ce urmează "teren"), iar Locatorul intenţionează să dea în chirie teren,

Au încheiat acest contract de închiriere (denumit în cele ce urmează "Contractul"), în următoarele condiţii:

## I. Obiectul Contractului

Art.1. Proprietarul închiriază Locatarului Imobilul, în schimbul plăţii de către acesta a chiriei stabilite potrivit Art.10 şi îndeplinirii de către Locatar a tuturor obligaţiilor asumate prin acest Contract.

Art.2. Predarea imobiluluise va face în termen de .....zile de la semnarea acestui Contract, în baza unui proces verbal de predare – primire semnat de reprezentanţii autorizaţi ai Părţilor, conform modelului din Anexă, precum şi schiţa spaţiului/imobilului.

Art.3. În cazul în care, din măsurători, va rezulta o suprafaţă diferită de suprafaţa trecută în Contract, cuantumul chiriei se va modifica proporţional. Prin semnarea procesului verbal, Locatarul va atesta că Imobilul corespunde destinaţiei în vederea căreia este închiriat.

Destinaţia Imobilului este .....

Art.4.După semnarea Procesului Verbal, Locatarul nu va mai putea invoca nici un viciu sau deficienţă a imobilului existente în momentul semnării şi pe care ar fi putut să le constate prin orice mijloace de verificare.

Art.5.Locatarul va utiliza Imobilul pentru ..... . Locatarul nu va putea folosi, nici nu va permite sau tolera utilizarea Imobilului pentru nici o altă activitate sau scop, fără acordul prealabil scris al Locatorului, acord care poate fi refuzat fără ca un astfel de refuz să fie motivat.
Art.6.Locatorul este şi va rămâne proprietarul exclusiv al imobilului. Locatarul nu are decât drept de folosinţă a Imobilului pe perioadă determinată şi se obligă, sub sancţiunea încetării Contractului de plin drept, fără alte formalităţi şi plăţii de daune interese, să nu transmită în nici un mod către terţe părţi dreptul de folosinţă a imobilului, indiferent de forma actului juridic (subînchiriere, cesiunea Contractului etc.), fără acordul prealabil al Locatorului.
Art.7. Locatarul nu are drept de preemţiune la cumpărare, dacă va fi cazul să fie vândut imobilul, Locatorul neacordând acest drept Locatarului, în conformitate cu disp.art.1730 alin.2 Cod Civil.

## II. Durata Contractului

Art.1.Contractul se încheie pe o durată de..... cuprinsă între....., si va curge numai dupa depunerea garanţiei de buna execuţie. Termenul contractual poate fi prelungit, după caz, prin act adiţional cu o perioadă de timp egală cu prima perioadă a contractului de închiriere. Relocaţiunea tacită nu va opera.
Art.2.Contractul nu poate fi prelungit decât prin acordul ambelor Părţi la cererea scrisă a Locatarului sau a Locatarului. Partea care doreşte prelungirea Contractului, va notifica această intenţie celeilalte Părţi, prin orice mijloc de comunicare ce permite confirmarea primirii, cu cel puţin 60 de zile înainte de expirarea termenului contractual. Partea care a fost notificată privitor la intenţia celeilate părţi de prelungire a contractului, va comunica opţiunea sa privitoare la reînnoirea Contractului în termen de maxim 30 de zile de la data la care a primit notificarea.
Termenul de închiriere este ferm, posibilitatea de relocatiune tacita fiind interzisa. În cazul în care prezentul contract încetează înainte de termen, din orice motiv şi din vina Locatarului, acesta se obligă să achite cu titlu de daune contravaloarea chiriei aferentă perioadei cuprinsă între data încetării contractului şi termenul de valabilitate a contractului, termen agreeat de părţi. Daunele se datorează de plin drept, fără somaţie sau punere în întârziere şi sunt scadente în termen de zece zile de la data desfiinţării contractului.
Art.3. La încetarea contractului, Locatarul va evacua imobilul în termen de maxim 5 zile de la expirarea termenului, fără ca Locatorul să fie obligat a-l notifica în acest sens.

## III. Chiria. Utilităţile. Modalităţi de plată

Art.1.Chiria lunară datorată de Locatar Locatorului este de ..... lei/ mp/lunar, respectiv un total de ..... lei/lună (fără TVA). Chiria va fi plătită de către Locatar anticipat, lunar, în contul Locatorului arătat mai sus, cel mai târziu pe data de 25 a lunii precedente celei pentru care se face plata. Plata chiriei se datorează de la data semnării contractului. Chiria poate fi încasată, dupa caz, in situatia in care Locatarul va realiza imbunatatiri spatiului/imobilului, imediat dupa ce aceste lucrari de imbunatatire se vor fi terminat/finalizat, durata care nu poate depasi 1 ande zile. Imbunatatirile aduse de Locatar Spatiului/Imobilului, la finalul contractului vor ramane in proprietatea exclusiva a Locatorului, in mod gratuit, fara nicio plata si fara alta formalitate.
Art.2.În vederea achitării chiriei, Locatorul va emite factură în maxim 10 zile de la începerea lunii, înainte de termenul de plată, prevăzut la art. 10. Locatarul este ţinut de obligaţia de plată la scadenţă, plata urmand a fi realizata in termen de maxim 30 de zile de la emitere, indiferent de modalitatea de transmitere a facturii sau/şi primire a acesteia. Plata facturii se consideră

efectuată la data când suma achitată creditează contul Locatorului (apare în extrasul de cont al LOCATORULUI).

Art.3.În termen de ... zile de la data semnării acestui Contract, Locatarul va achita Proprietarului suma de ..... care reprezintă chiria aferentă primelor două luni cu titlu de garanţie de bună execuţie la plată.

Art.4.Locatorul poate solicita constituirea de către Locatar a unui depozit în vederea acoperirii oricăror cheltuieli-utilităţi în sarcina Locatarului pe care acesta nu le-a efectuat şi au fost achitate de Locator, utilizarea depozitului efectuându-se fără notificarea prealabilă a Locatarului.

Art.5.La încetarea contractului, garanţia va fi restituită Locatarului sau/şi justificarea modului în care a fost consumată, după caz, în termen de 20 de zile de la data predării Spaţiului, nedeteriorat, cu toate dotările iniţiale şi ulterioare, dacă Locatarul nu are debite restante şi nu a produs daune Spaţiului.

Art.6.Chiria prevăzută la art. 10 reprezintă exclusiv contravaloarea folosinţei Spaţiului şi nu include nici un fel de sumă care urmează a fi plătită de Locatar pentru utilităţile aferente Spaţiului.

Art.7.Locatarul va plăti Locatorului (direct furnizorului de servicii) contravaloarea utilităţilor şi alte cheltuieli de administrare, întreţinere, reparaţii, amenajări aferente imobilului şi a spaţiului înconjurător, suma justificată prin facturi sau alte acte privind valoarea totală a cheltuielilor efectuate aferente imobilului.

Art.8.Cheltuielile legate de telefonie şi comunicaţii (Internet, ISDN etc.) cad în sarcina exclusivă a Locatarului.

Art.9.Contravaloarea utilităţilor aferente imobilului şi a cheltuielilor aferente imobilului va fi facturată de către Locator Locatarului lunar, în ultimele zile ale fiecărei luni. Facturile vor fi achitate în termen de cinci zile de la data la care au fost emise. Facturile vor fi însoţite de actele doveditoare privind valoarea totală a cheltuielilor aferente imobilului.

Art.10.În cazul în care Locatarul nu va achita chiria sau contravaloarea utilităţilor la termenele stipulate mai sus, va datora penalităţi de 0,1 % din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a chiriei/ utilităţilor şi a penalităţilor, fiind de drept în întârziere. Penalităţile vor fi facturate distinct odată cu factura aferentă lunii următoare celei pentru care s-au perceput. Art.12.Plăţile efectuate de către Locatar în baza acestui Contract vor fi efectuate fără nici o compensare sau deducere şi fără a se putea invoca excepţia de neexecutare.

## IV. Obligaţiile Locatarului

Art.1.Locatarul se obligă să obţină, înaintea începerii activităţii în Spaţiu, orice avize, autorizaţii, licenţe sau permise necesare pentru desfăşurarea activităţii sale şi, la expirarea acestora, să le reînnoiască. Toate avizele, autorizaţiile, licenţele sau permisele vor fi prezentate Locatorului.

Art.2.Lucrările de amenajare a imobilului care face obiectul prezentului contract vor fi realizate de către Locatar pe propria cheltuială şi vor fi efectuate potrivit unui plan de afaceri, care va fi supus aprobării prealabile a Locatorului.

Art.3.Locatarul are obligaţia de a întrebuinţa imobilul ca un bun proprietar şi numai conform destinaţiei stabilite la Art. 3 şi de a menţine curăţenia în interiorul şi exteriorul imobilului şi la căile de acces, de a achita la timp chiria si toate facturile de utilitati.

Art.4.Locatarul va aduce modificări imobilului (inclusiv îmbunătăţiri) doar cu acordul prealabil scris al Locatorului. În cazul în care Locatarul aduce modificări imobilului fără a avea acordul Locatorului, acesta are dreptul: (i) de a solicita imediat repunerea în situaţia anterioară,

sub sancţiunea obligării la plata de daune cominatorii pentru fiecare zi de întârziere, (ii) de a considera contractul reziliat, fără punere în întârziere, fără intervenţia instanţei şi fără nici o altă formalitate prealabilă, cu excepţia unei simple notificări adresată prin orice mijloc de comunicare Locatarului, (iii) de a solicita daune – interese sau (iv) de a continua Contractul, urmând ca, la încetarea acestuia să solicite Locatarului să îşi ridice orice lucrări efectuate fără acordul său sau, la libera sa alegere, să păstreze modificările, fără a datora Locatarului vreo sumă cu titlu de daune interese sau cu vreun alt titlu.

Art.5.Locatarul are obligaţia de a efectua, pe cheltuiala sa, reparaţiile necesare pentru menţinerea imobilului închiriat în stare bună de funcţionare şi să efectueze orice remedieri necesare. Locatarul poate efectua intervenţii asupra instalaţiilor, echipamentelor, etc., aferente imobilului, pe cheltuiala sa, toate defecţiunile urmând a fi aduse la cunoştinţa Locatorului. De asemenea, Locatarul nu are dreptul de a instala, schimba, sau înlocui nimic din/ în imobilul închiriat şi nici instalaţiile care deservesc spaţiul decât cu consimţământul scris al Locatorului. Dacă se convine cu Locatorul, Locatarul va obţine pe spezele sale toate aprobările şi permisele necesare pentru orice astfel de instalări, schimbări, sau înlocuiri, şi după acesta va suporta pe propriile sale costuri, riscul implicat de astfel de instalări modificări sau înlocuiri, neavând nici o pretenţie materială.

Art.6.Locatarul are obligaţia de a efectua, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la constatarea necesităţii lor, toate reparaţiile determinate de deteriorarea Spaţiului ori a elementelor acestuia din culpa sa şi a prepuşilor săi (ori a clienţilor săi).

Art.7.În situaţia nerespectării de către Locatar a obligaţiilor prevăzute la articolele [2-5] de mai sus, Locatorul are dreptul, la libera sa alegere: (i) de a considera contractul reziliat, fără punere în întârziere, fără intervenţia instanţei şi fără nici o altă formalitate prealabilă, cu excepţia unei simple notificări adresată prin orice mijloc de comunicare Locatarului, (ii) de a solicita Locatarului efectuarea reparaţiilor, sub sancţiunea de daune-cominatorii pentru fiecare zi de întârziere, (iii) de a efectua el însuşi reparatiile, facturând costul acestora Locatarului sau (iv) de a acţiona în orice alt mod pe care îl consideră adecvat, conform legislatiei.

Art.8.Locatarul are obligaţia de a plăti chiria şi contravaloarea utilităţilor, în cuantumul, la termenul şi în condiţiile prevăzute la capitolul III. În situaţia în care, în termen de 15 de zile de la scadenţă, Locatarul nu îndeplineşte vreuna dintre obligaţiile de plată care îi incumbă, Locatorul are dreptul de a considera contractul reziliat, fără punere în întârziere, fără intervenţia instanţei şi fără nici o altă formalitate prealabilă, cu excepţia unei simple notificări adresată prin orice mijloc de comunicare Locatarului. Posibilitatea Locatorului de reziliere a Contractului reprezintă un drept, iar nu o obligaţie.

Art.9.La încetarea Contractului, Locatarul va preda imobilul Locatorului şi toate articolele din spaţiu în starea în care l-a preluat. Predarea imobiluluise va efectua prin întocmirea unui proces-verbal de predare-primire. Toate îmbunătăţirile aduse imobilului vor rămâne câştigate Locatorului, fără ca acesta din urmă să datoreze vreo sumă, iar Locatarul nu va detaşa nici un material.

Art.10.Pe toată durata Contractului, Locatarul va permite reprezentanţilor Locatorului accesul în imobil pentru examinarea stării sale, întocmirea de inventarieri şi exercitarea oricăror drepturi ce revin proprietarului, conform legislatiei.

Art.11.Pentru intervenţia în caz de evenimente (incendii, calamităţi etc.) Locatarul va pune la dispoziţia Locatorului un set de chei (în plic sigilat). În caz contrar, în situaţii de urgenţă Locatorul poate sa intre cu forţa în spaţiul închiriat.

Art.12.Locatarul nu are dreptul să cesioneze, transfere ori să greveze, direct sau indirect, total sau parţial, drepturile ce îi revin în baza prezentului Contract. Locatarul nu va permite şi nu va

tolera folosinţa sau ocuparea de către alte persoane a Spaţiului, sub aolicarea sanctiunii rezilierii contractuale.
Art.13.Locatarul se obligă să respecte normele P.S.I. şi orice alte norme de protecţie prevăzute în legislaţia aplicabilă. De asemenea Locatarului îi este interzis să aducă sau să depoziteze în spaţiu nimic periculos, inflamabil, exploziv, nociv sau ofensiv, ori ilegal.Locatarul garanteaza ca imobilul inchiriat nu va fi folosit in scopuri ilegale/pentru derularea unor activitati ilegale.
Art.14.Locatarul se obligă să depună ambalajele, deşeurile şi resturile menajere în locuri special amenajate, luând toate măsurile ce se impun pentru prevenirea poluării mediului.
Art.15.Locatarul se obligă să nu depoziteze bunuri sau mărfuri în aşa condiţii încât să blocheze sau să dezafecteze hidranţii, instalaţiile de alarmare la incendiu/efracţie, căile de acces interioare şi exterioare şi căile de evacuare. Locatarul va aplica afişe, reclame, anunţuri şi alte publicaţii şi va expune produse numai în interiorul Spaţiului. Locatarului îi este interzis să instaleze firme luminoase vizibile din exteriorul spatiului, fără consimţământul scris al Locatorului. Locatarul va fi răspunzător pentru plata tuturor obligaţiilor pentru reclamele şi materialele afişate în exteriorul Spaţiului.
Art.16.Locatarul se obligă să respecte toate regulamentele stabilite de către Locator pentru buna utilizare a spaţiului sau a proprietăţii. Accesul persoanelor în imobil se va face în conformitate cu regulile de acces şi securitate conform Regulamentului Locatorului.
Locatarul trebuie să nu facă nimic în spaţiu care să reprezinte o deteriorare, pericol sau inconvenienţă pentru Locator sau pentru orice ocupant din proximitate.
Art.17.În situaţia nerespectării de către Locatar a obligaţiilor prevăzute, Locatorul are dreptul, la libera sa alegere: (i) de a considera contractul reziliat, fără punere în întârziere, fără intervenţia instanţei şi fără nici o altă formalitate prealabilă, cu excepţia unei simple notificări adresată prin orice mijloc de comunicare Locatarului, (ii) de a solicita Locatarului îndreptarea încălcărilor, sub sancţiunea de daune-cominatorii pentru fiecare zi de întârziere, (iii) de a acţiona el însuşi, facturând costul tuturor acţiunilor Locatarului sau (iv) de a acţiona în orice alt mod pe care îl consideră adecvat situatiei.

## V. Obligaţiile Locatorului

Art.1. Locatorul se obligă să predea imobilul ce face obiectul contractului în termenul prevăzut la art. 2, în stare corespunzătoare destinaţiei în vederea căreia a fost închiriat.
Art.2.Locatorul va depune toate eforturile rezonabile pentru a asigura furnizarea utilităţilor dar nu va fi răspunzător pentru daunele cauzate Locatarului datorită întreruperii sau funcţionării anormale a utilităţilor.

## VI. Asigurări

Art.1.Proprietarul nu va fi responsabil pentru vătămarea nici unei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunui bun (inclusiv al Locatarului) survenite în sau în jurul Imobilului din orice cauză posibilă (e.g. incendii, inundaţii, furt, întreruperea serviciilor publice de utilităţi), cu excepţia cazului în care acestea survin ca urmare a neglijenţei grave sau a administrării necorespunzătoare intenţionate.
Art.2.Începând cu semnarea Contractului şi pe toată durata acestuia, Locatarul va încheia şi va menţine pe propria sa cheltuială o poliţă de asigurare împotriva tuturor riscurilor inclusiv, dar fără a se limita la asigurarea tuturor îmbunătăţirilor aduse Spaţiului şi obiectelor de inventar într-o sumă egală cu cel puţin 100% din valoarea totală de înlocuire a acestora precum şi asigurarea de răspundere civilă delictuală.
Art.3.Locatarul va prezenta Locatorului dovada încheierii acestor poliţe de asigurare şi dovada plăţii la scadenţă a primelor de asigurare. Beneficiarul politei de asigurare va fi Locatorul.

Locatorul poate să întocmească şi să menţină asigurarea Imobilului, în propriul său beneficiu.

## VII. Încetarea Contractului. Răspundere

Art.1.Fiecare Parte va datora despăgubiri celeilalte Părţi pentru întreg prejudiciul cauzat.

Art.2.Acest Contract nu poate fi denunţat unilateral şi încetează în oricare dintre următoarele modalităţi:

(a) Prin ajungere la termen;
(b) În măsura în care forţa majoră persistă pentru mai mult de 120 de zile;
(c) Prin reziliere de către Locator de plin drept, cu un preaviz de 30 de zile notificat Locatarului, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenţia instanţei şi fără punere în întârziere.
(d) In caz de vanzare a bunului imobil de catre Locator, Locatarul neavand drept de premtiune la cumparare, conform conventiei partilor.

Art.3.În termen de cinci zile lucrătoare de la data la care Contractul a încetat, Locatarul va evacua Spaţiul. În caz contrar, Locatarul va datora penalităţi de aprox. 2.500 lei (echivalentul a 500 EURO) pentru fiecare zi de întârziere.

Art.4.În situaţia în care, în termen de 15 zile de la încetarea Contractului, Locatarul nu evacuează Spaţiul, Locatorul are dreptul de a evacua bunurile Locatarului aflate în Spaţiu. Evacuarea se va realiza de către reprezentanţii Locatorului în prezenţa unui delegat neutru/executor. Bunurile evacuate vor fi inventariate şi depozitate de către Locator acolo unde va considera, fără ca Locatorul să răspundă de integritatea acestora.

Art.5.Bunurile reţinute conform art. anterior vor fi păstrate de către Locator, pe răspunderea şi cheltuiala Locatarului o perioadă de maxim 30 de zile de la data retenţiei. În cazul în care Locatarul nu se prezintă în acest interval pentru achitarea eventualelor debite şi ridicarea mărfurilor şi bunurilor, Locatorul este în drept să le valorifice. Pentru depozitarea bunurilor, Locatorul va percepe Locatarului suma de .....lei/zi/ mp.

## VIII. Clauze finale

Art.1.Rezilierea totală sau parţială a Contractului nu are nici un efect asupra obligaţiilor deja scadente între părţi.

Art.2.Toate datele şi informaţiile furnizate de una dintre Părţi celeilalte sunt confidenţiale şi nu vor fi divulgate de destinatar decât autorităţilor competente.

Art.3.Nici una dintre Părţi nu va fi ţinută răspunzătoare pentru neîndeplinirea totală sau parţială sau pentru executarea cu întârziere a obligaţiilor asumate prin prezentul Contract, dacă o astfel de neîndeplinire sau executare cu întârziere au fost determinate de cazuri de forţă majoră. Prin caz de forţă majoră se înţelege orice eveniment imprevizibil şi inevitabil, care nu poate fi controlat de Părţi, care a survenit după încheierea acestui Contract şi care a împiedicat total sau parţial îndeplinirea obligaţiilor asumate. Pentru a dovedi apariţia unui caz de forţă majoră, partea interesată trebuie să prezinte un Certificat emis de Camera de Comerţ şi Industrie Bucureşti. Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice în scris cealaltă Parte în decurs de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data apariţiei cazului de forţă majoră şi este obligată să ia toate măsurile necesare pentru a-i diminua efectele, cu excepţia cazului în care asemenea măsuri ar fi prea costisitoare.

Art.4.Toate notificările, scrisorile, cererile sau alte comunicări vor fi efectuate în scris, în limba română şi vor fi transmise la adresele prevăzute în preambul.

Art.5.Prezentul Contract va fi guvernat de/ şi interpretat în conformitate cu legea română.

Art.6.Orice litigii referitoare la validitatea sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestui Contract vor fi soluţionate pe cale amiabilă. În cazul în care soluţionarea pe cale amiabilă nu este posibilă, litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţelor judecătoreşti din Bucureşti, de la sediul social al Locatorului.
Art.7.Toţi termenii, condiţiile, angajamentele şi înţelegerile din prezentul Contract se vor aplica şi vor fi obligatorii pentru fiecare dintre Părţi şi succesorii în drepturi ai acestora.
Art.8.Locatarul îşi asumă întreaga răspundere pentru protecţia Spaţiului şi a proprietăţii acestora împotriva actelor terţilor.
Art.9.Spaţiul închiriat nu face parte din activele disponibile ale locatorului.
Art.10.Părţile înţeleg că, în situaţia în care una dintre ele nu insistă pentru îndeplinirea strictă a clauzelor Contractului sau nu-şi exercită vreuna din opţiunile la care are dreptul în baza acestuia, aceasta nu reprezintă o renunţare la drepturile pe care urmează să le dobândească în temeiul Contractului.
Art.11.Reprezentanţii Părţilor declară că sunt pe deplin împuterniciţi pentru semnarea Contractului şi că Partea pe care o reprezintă este valabil înmatriculată şi are deplină capacitate pentru încheierea Contractului şi pentru exercitarea drepturilor şi executarea obligaţiilor prevăzute de acesta.

Acest Contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, astăzi, ..... câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATAR,** **LOCATOR,**