

Societatea PIETE S.A.
Timișoara, str. Lt. Ovidiu Balea, nr. 2
Cod fiscal: RO2487361
Registrul Comerțului J 35/751/1991
Nr. 1903 / 122.06.2022

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare a spațiilor comerciale din piețe

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Informații referitoare la amplasarea, descrierea și destinația, suprafața spațiilor scoase la licitații se regăsesc în anexele la prezentul caiet de sarcini.

2. Durata închirierii

Spațiile vor fi închiriate astfel:

- pe o perioadă de până la finele anului în curs.

Termenul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților.

3. Chiria

Prețul minim de la care pornește licitația pentru fiecare spațiu în parte se calculează în funcție de suprafață și în conformitate cu taxele și tarifele stabilite prin hotărâri ale Consiliului de Administrație.

4. Garanția specială

(1) La încheierea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să constituie o garanție specială. Quantumul garanției este reprezentat de contravaloarea chiriei pe prima lună pentru spațiul în cauză, așa cum a fost stabilită în urma licitației.

(2) Această garanție asigură despăgubirea administratorului pentru eventualele deteriorări sau restanțe de plată care au survenit pe perioada derulării contractului de închiriere.

(3) La încetarea contractului de închiriere garanția specială se restituie chiriașului în urma predării-primirii fără obiecțiuni a spațiului, pe bază de proces-verbal.

5. Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere se încheie în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data adjudecării spațiului.

În cazul în care adjudecatarul nu încheie contractul de închiriere în termen de 15 zile de la data licitației nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație.

6. Drepturi și obligații

Drepturile chiriașului:

- să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite prin contractul de închiriere;
- să exploateze spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea spațiului;

- să primească în folosință efectivă spațiul în urma încheierii contractului de închiriere și semnării procesului verbal de predare-primire a spațiului;

Obligațiile chiriașului:

- să obțină avizele, autorizațiile și acordurile de funcționare necesare pentru desfășurarea activității;
- să plătească chiria la termenul prevăzut în contractul de închiriere și eventualele penalități;
- să plătească contravaloarea utilităților consumate (gaz metan, apă-canal, energie electrică) și salubritatea; în cazul în care contravaloarea utilităților nu este achitată până la expirarea termenului de plată, administratorul poate sista furnizarea utilităților;
- să completeze garanția specială anual în funcție de modificările cuantumului chiriei;
- să plătească contravaloarea primelor de asigurare pentru spațiul pe care l-a închiriat;
- să folosească bunul închiriat conform destinației sale prevăzute în contract;
- să-și asigure spațiul din punct de vedere P.S.I. și să-și asigure paza pentru spațiul închiriat și bunurile comercializate;
- să își organizeze activitatea de apărare împotriva incendiilor și să își ia toate măsurile referitoare la apărarea împotriva incendiilor în spațiul închiriat
- să nu aducă modificări instalației interioare (electrică, apă-canal, gaz etc.) și să nu utilizeze consumatori care să depășească puterea de consum stabilită în procesul-verbal de predare-primire
- să asigure păstrarea în timp a caracteristicilor estetice și funcționale ale spațiului (prin zugrăvire, vopsire, etc.) și să efectueze alte reparații locative necesare, pe cheltuiala proprie;
- la încetarea contractului să repună bunul închiriat, în situația anterioară închirierii, în termen de 10 zile. Nerespectarea termenului de 10 zile stabilit pentru eliberarea spațiului, dă dreptul administratorului să procedeze la evacuarea chiriașului și a bunurilor pe cheltuiala acestuia, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești;
- predarea spațiului, după eliberarea acestuia, se va face pe bază de proces verbal de predare – primire;
- orice modificare a spațiului se va face doar cu consimțământul scris al administratorului și pe cheltuiala chiriașului, fără posibilitatea de reducere a chiriei pentru investițiile efectuate. La încetarea contractului toate îmbunătățirile aduse spațiului vor rămâne administratorului;
- să înștiințeze administratorul de orice schimbare intervenită în organizarea activității (ex: schimbarea sediului, a asociaților sau acționarilor, lichidarea sau reorganizarea firmei etc.) în termen de 10 zile de la schimbare;
- să respecte prevederile Regulamentului de Organizare și Funcționare a pieței din care face parte spațiul închiriat.

Drepturile administratorului:

- să primească contravaloarea chiriei, utilităților consumate (gaz metan, apă-canal, energie electrică) și salubrității în condițiile stabilite prin contractul de închiriere;

- să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii;
- să sisteze furnizarea utilităților, în cazul neîndeplinirii obligațiilor de plată a acestora de către chiriaș;
- să verifice și să constate starea intergrității spațiului ce face obiectul contractului de închiriere

Obligațiile administratorului:

- să predea spațiul închiriat pe bază de proces verbal de predare-primire;
- să garanteze chiriașului folosința spațiului închiriat

7. Incetarea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează :

- la expirarea termenului pentru care a fost închiriat;
- în cazul în care pentru nevoi de interes public spațiul va fi destinat altor scopuri (construcții, modernizări, amenajări edilitare, etc) contractul poate fi reziliat unilateral de către administrator, după înștiințarea chiriașului cu 30 de zile înainte;
- prin reziliere unilaterală pentru nerespectarea clauzelor contractuale;
- prin reziliere unilaterală din partea chiriașului cu respectarea unui preaviz de 30 zile;
- prin acordul părților;
- prin distrugerea bunului închiriat. În cazul în care pieirea bunului este din culpa chiriașului, acesta este obligat la plata daunelor.

(2) În cazul în care distrugerea bunului este din culpa chiriașului, acesta este obligat la plata daunelor.

8. Sistarea chiriei se poate doar în cazuri speciale, de forță majoră și cu aprobarea Consiliului de Administrație, pe motiv temeinic întemeiat.

9. Dispoziții finale

Documentele licitației se pun la dispoziția persoanelor interesate la secretariatul Societății Piețe S.A. Timișoara, din str. Ovidiu Balea, nr. 2.