MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII
UNIVERSITATEA „VALAHIA" DIN TÂRGOVIȘTE
Str. Aleea Sinaia, Nr. 13, 130004, Târgoviște, România
Tel: +40-245-206101, Fax: +40-245-217692
rectorat@valahia.ro, www.valahia.ro

Nr. 578/06.10.2026

APROB
Rector,
Conf.univ.dr.ing. *Ioan Corneliu SĂLIȘTEANU*

AVIZ
Director General Administrativ,
Conf.univ.dr.Ing. *Iulian-Nicolae UDROIU*

ANUNȚ DE PARTICIPARE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI «CAFENEA ȘI SPAȚIU DE RECREERE»

Universitatea „Valahia" din Târgoviște, cu sediul în municipiul Târgoviște, Bd. Regele Carol I nr. 2, județul Dâmbovița, în calitate de proprietar, organizează licitație publică cu ofertă în plic sigilat pentru închirierea spațiului comercial „Cafenea și spațiu de recreere", aflat în proprietatea Universității.

Identificarea bunului imobil – construcția C8 „Cafenea și spațiu de recreere", înscrisă în Cartea Funciară nr. 91847 Târgoviște, nr. cadastral 91847-C8, aflată în proprietatea Universității „Valahia" din Târgoviște.

Conditii de participare – pot participa persoanele juridice, persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale, întreprinderile familiale ori alte entități române sau străine care au dreptul, potrivit legislației aplicabile, să desfășoare activitatea corespunzătoare destinației spațiului și care îndeplinesc condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Obiectul licitatiei – închirierea spațiului comercial cu destinația „Cafenea și spațiu de recreere", situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13.

Durata – 1 (un) an cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor;

Suprafata utila – 374,10 mp;

Pret minim de pornire al chiriei – 5.300,00 lei fara TVA/luna;

Criteriul de atribuire – contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul care ofera cel mai mare tarif al chiriei;

Modalitatea de obținere a documentației – intreaga documentatiei se poate obtine de pe site-ul niversității „Valahia" din Târgoviște, www.valahia.ro ;

Data, locul si ora limita de depunere a ofertelor – 13.10.2026, ora16:00, Registratura UVT, Aleea Sinaia, Nr.13, Targoviste, jud. Dambovita, ora 12.00;

Data, locul si ora de deschidere a ofertelor – 14.10.2026, Registratura UVT, Aleea Sinaia, Nr.13, Targoviste, jud. Dambovita, ora 12.30.

Serviciu Achizitii si Aprovizionare,
Ing. ***Marilena Dobrescu***

DOCUMENTAȚIE PRIVIND ORGANIZAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI „CAFENEA ȘI SPAȚIU DE RECREERE” Nr.cad.91847-C8

SECTIUNEA I
INFORMATII GENERALE

Baza legala

– Legea învățământului superior nr. 199/2023, cu modificările și completările ulterioare, în special dispozițiile art. 152 privind patrimoniul instituțiilor de învățământ superior și exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor proprii;

– Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește dispozițiile aplicabile contractului de locațiune;

- Carta Universității „Valahia” din Târgoviște și reglementările interne aplicabile;
- Raportul de evaluare în ceea ce privește stabilirea nivelului minim al chiriei întocmit de evaluator autorizat ANEVAR

Spațiul ce face obiectul închirierii, respectiv construcția C8 – „Cafenea și spațiu de recreere”, este proprietatea Universității „Valahia” din Târgoviște, dreptul de proprietate fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 91847 Târgoviște, nr. cadastral 91847-C8.

Universitatea „Valahia” din Târgoviște, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra construcției, exercită prerogativele acestui drept în conformitate cu prevederile Legii învățământului superior nr. 199/2023, cu modificările și completările ulterioare, ale dreptului comun și ale Cartei universitare.

Descrierea imobilului

Construcția C8 – „Cafenea și spațiu de recreere” este situată în Campusul Universității „Valahia” din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, fiind identificată prin nr. cadastral 91847-C8 și înscrisă în Cartea Funciară nr. 91847 Târgoviște.

Construcția este noua si recepționată in 2026.

Construcția este evidențiată în patrimoniul Universității „Valahia” din Târgoviște cu nr. de inventar 121200254.

Descrierea funcțională a spațiului de închiriat

Denumire incapere	Suprafata [mp]
P01. Salon mese	220.00
P02. Zona bar	21.60
P03. Zona spalare vesela	9.10
P04. Zona depoz/ Sp. depoz. frig.	18.48
P05. Depozitare	9.42
P06. Dormitor	14.60
P07. Depoz. magazin	9.10
P08. Magazin	33.80
P09. C.T.	5.58
P10. Vestiar	4.62
P11. Grup sanltar	2.50
P12. Grup sanltar b.	8.90
P13. Grup sanitar f.	8.60
P14. Grup sanltar pers.dizab.	7.80
Suprafata utila =	**374.10**
Suprafata construita =	**388,30**

Constructia metalica este structurata in plan pe doua deschideri de 6.64m si 10 (zece) travei de 2.765m, 2.84m si 2.945m.

Structura este compusa din 6 cadre transversale. Cadrele sunt executate din stalpi , teava patrata 150X150X10 si grinzi teava rectangulara 120X200X10. Stalpii descarca pe un radier existent din beton armat monolit.

Placa suport a pardoselii este realizata in grosime de 20 cm din beton de clasa C16/20 si armata cu doua randuri de plasa legata.

Suprastructura este contravantuita atat la nivelul elementelor vertical cat si la nivelul acoperisului. Primetrul este inchis cu panouri sandwich si se monteaza pe stalpii din teava patrata.

Elementele de suprastructura se imbina intra ele prin sudura. Intre grinzi se sudeaza panele din teava rectangulara 160X80X8.

Sarpanta este acopera cu invelitoare din panouri sandwich, respectiv elemente retractabile.

In zonele de imbinare sunt folosite elemente din tabla groasa. Imbinarile sunt realizate cu cordoane de sudura.

Alaturat structurii metalice este executata o incapere destinate centralei termice in sistem zidarie portanta. Samburii si centurile sunt executate din beton armat monolit. Barele verticale ale samburilor sunt fixate in radierul general cu ancore chimice. Acoperisul este realizat din panouri sandwich.

Inchiderile exterioare:

Peretii exteriori sunt realizati din panouri tip sandwich, iar pe unele zone sunt placati la exterior cu placocem si finisati cu tencuiala decorativa de exterior.

Acoperisul este de tip sarpanta metalica din panouri tip sandwich, acoperita partial cu pergola retractabila bioclimatica, fixata pe structura metalica.

Finisaje exterioare :

Finisajele exterioare sunt din tencuiala decorativa de exterior/ riflaj hpl si inchideri cu panouri tip sandwich. Treptele si terasele/platformele exterioare sunt placate cu placi ceramice antiderapante.

Ferestre si usi cu tamplarie din PVC cu geam termoizolant securizat laminat, culoare gri antracit.

Finisajele interioare:

Peretii de compartimentare au o grosimea de 12,5 si 15cm. Acestia sunt realizati din gips carton montat pe structura metalica usoara si sunt finisati cu vopsitorie lavabila.
In functie de incaperile pe care le despart, compartimentarile sa asigura o anumita rezistenta la foc, conform planurilor de arhitectura si a scenariului de securitate la incendiu.

Pentru *pardoseala* s-a utilizat un finisaj din microciment/ placaj placi ceramice antiderapante. Pentru finisarea pardoselii la grupurile sanitare s-a utilizat placaj placi ceramice antiderapante. Plintele sunt alese in functie de finisajul pardoselii.

Plafoane - sunt realizate tavane false realizate din placi gips carton (rezistent la umezeala (verde) la grupurile sanitare) montat pe structura metalica usoara si sunt finisate cu vopsitorie lavabila.

Modul de asigurare al utilitatilor Constructia propusa este racordata la retelele publice de alimentare cu utilitati existente in zona. Terenul dispune de retea alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.
Alimentarea cu apa a constructiei se realizaza prin intermediul retelei publice de alimentare cu apa

Evacuarea apelor uzate Scurgerea apei menajere se va face prin reteaua publica de canalizare.

Asigurarea agentului termic Spatiile se vor incalzi cu radiatoare electrice/aere contitionate si radiatoare conectate la centrala termica alimentata cu gaze naturale.

Apa calda menajera este preparata local cu boilere electrice.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul retelei publice de electricitate existenta in zona.

Destinatia bunului ce face obiectul închirierii: spațiu comercial destinat desfășurării activității de „Cafenea și spațiu de recreere"

Condițiile de exploatare a bunului si obiectivele urmărite de către locatar/chiriaș

Conditiile de exploatare a bunului închiriat

-locatarul/chiriașul are obligația să utilizeze bunul închiriat cu prudență și diligență, exclusiv potrivit destinației stabilite prin documentația de atribuire și contractul de închiriere;

- locatarul/chiriașul are obligația să mențină spațiul în stare corespunzătoare de folosință și să suporte lucrările de întreținere curentă și reparațiile locative, precum și costurile amenajărilor și dotărilor necesare desfășurării activității sale, în condițiile stabilite prin contract;

- locatarul/chiriașul are obligația să asigure desfășurarea efectivă și corespunzătoare a activității pentru care spațiul a fost închiriat, cu respectarea programului de funcționare stabilit și a regulilor aplicabile în Campusul Universitar. Nerespectarea acestei obligații poate atrage aplicarea măsurilor prevăzute în contractul de închiriere, inclusiv, după caz, rezilierea acestuia;

- locatarul/chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Obiectivele urmărite de către locator/proprietar

- punerea în valoare a bunului aflat în proprietatea Universității „Valahia" din Târgoviște;
- sursă suplimentară de venit la bugetul universitatii;
- valorificarea eficientă a spațiului prin desfășurarea unor activități corespunzătoare destinației acestuia;
- crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

Regimul de utilizare - Locatarul/chiriașul va utiliza spațiul din construcție ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului.

Locatarul/chiriașul va suporta lucrările de întreținere curentă și reparațiile locative aferente utilizării spațiului, precum și costurile remedierii degradărilor sau avariilor produse din culpa sa ori a persoanelor pentru care răspunde.

Amenajările, dotările și investițiile necesare desfășurării activității se realizează pe cheltuiala locatarului/chiriașului și, atunci când afectează construcția, instalațiile sau configurația spațiului, numai cu acordul prealabil scris al Universității și cu respectarea condițiilor prevăzute în contract.

Nerespectarea obligațiilor privind utilizarea și întreținerea spațiului atrage răspunderea locatarului/chiriașului și, după caz, aplicarea măsurilor prevăzute în contractul de închiriere.

Condiţii de mediu - Locatarul/chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniul protecţiei mediului, dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluarii solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatătii populației;

-gestionarea eficientă a deșeurilor si mentinerea cu strictete a restrictiilor de igienă cerute de reglementarile legale în vigoare.

Obligativitatea asigurării exploatării

- În cazul în care locatarul/chiriașul constată existența unor împrejurări de natură să împiedice sau să afecteze utilizarea normală a spațiului, acesta are obligația de a informa de îndată Universitatea, în vederea luării măsurilor care se impun.

- În cazul în care locatarul/chiriașul sesizează existenta unor cauze de natura să conducă la imposibilitatea folosirii spațiului din construcție închiriat, are obligatia să anunțe proprietarul (locatorul) în vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea exploatarii acestuia în regim de continuitate.

- Locatarul/chiriașul are obligația de a informa de îndată Universitatea cu privire la orice avarie, defecțiune, incident, incendiu sau alt eveniment care poate afecta construcția, instalațiile, bunurile ori siguranța persoanelor și, atunci când natura evenimentului o impune, de a sesiza autoritățile competente..

- Locatarul/chiriașul are obligația să desfășoare activitatea astfel încât să nu producă prejudicii, disconfort nejustificat sau tulburări activității Universității, persoanelor aflate în Campus ori proprietăților învecinate și răspunde, în condițiile legii și ale contractului, pentru prejudiciile produse ca urmare a activității sale.

Locatarului îi este interzisă subînchirierea, totală sau parțială, a bunului închiriat, cesionarea contractului de închiriere ori constituirea dreptului de folosință asupra bunului ca garanție sub orice formă. De asemenea, este interzisă modificarea destinației spațiului și/sau a profilului activității pentru care acesta a fost închiriat, fără acordul prealabil scris al Universității.

Durata închirierii este de 1 an (12 luni). Contractul poate fi prelungit prin acordul părților, cu respectarea dispozițiilor legale și a reglementărilor interne ale Universității aplicabile la data prelungirii.

SECȚIUNEA II
CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR. CONDIȚII DE PARTICIPARE ȘI MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI

La licitația publică pentru închirierea spațiului comercial cu destinația „Cafenea și spațiu de recreere", în suprafață utilă de 374,10 mp, situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, poate participa orice persoană juridică, persoană fizică autorizată, întreprindere individuală, întreprindere familială ori altă entitate română sau străină care, potrivit legislației aplicabile, are dreptul de a desfășura activitatea corespunzătoare destinației spațiului și care îndeplinește condițiile stabilite prin prezenta documentație.

1. Condiții de participare

Pentru a participa la procedura de licitație, ofertantul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) să depună oferta, împreună cu toate documentele solicitate prin documentația de atribuire, în termenul și la adresa stabilite în anunțul de participare;

b) să nu înregistreze obligații fiscale restante la bugetul general consolidat și la bugetul local, în condițiile prevăzute de legislația fiscală aplicabilă;

c) să nu se afle în faliment, dizolvare sau lichidare și să nu se afle într-o situație juridică incompatibilă cu încheierea și executarea contractului de închiriere.

2. Documentele de participare

Pentru demonstrarea îndeplinirii condițiilor de participare, ofertantul va prezenta:

a) Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;

b) Declarația privind îndeplinirea condițiilor de participare – Formularul nr. 2;

c) Declarația privind evitarea conflictului de interese – Formularul nr. 3;

d) certificat constatator eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului, din care să rezulte datele de identificare ale ofertantului și activitățile autorizate relevante pentru destinația spațiului, pentru ofertanții supuși obligației de înregistrare în registrul comerțului; ofertanții străini vor prezenta documente echivalente emise potrivit legislației statului în care sunt stabiliți;

e) Certificat de atestare fiscală ANAF și certificat fiscal de la bugetul local din care să rezulte îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată către bugetul general consolidat al statului și către bugetul local, valabile la data prezentării;

f) împuternicire, dacă oferta este semnată sau depusă de o altă persoană decât reprezentantul legal, însoțită de documentul de identitate al persoanei împuternicite;

Notă: Universitatea „Valahia" din Târgoviște, prin comisia de evaluare, poate solicita ofertanților clarificări și, după caz, completarea documentelor prezentate, în măsura în care prin aceasta nu se modifică oferta financiară și nu se creează un avantaj ofertantului respectiv față de ceilalți participanți.

3. Modul de prezentare a ofertei

Oferta se redactează în limba română și se depune la locul și până la data și ora-limită stabilite în anunțul de licitație.

Fiecare ofertant poate depune **o singură ofertă**.

Oferta se depune în **două plicuri sigilate: un plic exterior și un plic interior,**

Pe plicul exterior se va înscrie:

„LICITAȚIE PUBLICĂ –
ÎNCHIRIERE SPAȚIU COMERCIAL «CAFENEA ȘI SPAȚIU DE RECREERE»
A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA STABILITE ÎN ANUNȚUL DE LICITAȚIE."

Plicul exterior va conține documentele de participare prevăzute la pct. 2 din prezenta secțiune.

În plicul exterior se introduce **plicul interior**, închis și sigilat, pe care se înscriu denumirea/numele ofertantului și sediul/domiciliul acestuia.

Plicul interior va conține **Propunerea financiară**, semnată de ofertant/reprezentantul legal sau de persoana împuternicită.

Propunerea financiară va indica în mod clar **chiria lunară ofertată, exprimată în lei/lună, fără TVA**, care nu poate fi mai mică decât prețul minim de pornire stabilit prin documentația de atribuire.

Ofertele depuse la o altă adresă decât cea indicată în anunț sau după expirarea datei și orei-limită de depunere vor fi returnate nedeschise.

Conținutul ofertelor este confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora.

4.Nivelul minim al chiriei și pasul de ofertare

Prețul minim de pornire al chiriei este de **5.300 lei/lună, fără TVA**.

Oferta financiară va fi exprimată în lei/lună, fără TVA, și va respecta obligatoriu un **pas de ofertare de 100 lei**.

Chiria ofertată nu poate fi mai mică decât prețul minim de pornire și poate avea numai una dintre următoarele valori: **5.300 lei/lună, 5.400 lei/lună, 5.500 lei/lună, 5.600 lei/lună etc.**, respectiv valoarea de 5.300 lei/lună sau o valoare rezultată prin adăugarea la aceasta a unui multiplu întreg de 100 lei.

În consecință, chiria ofertată se determină potrivit formulei:

Chiria ofertată = 5.300 lei + (n × 100 lei),

unde **n** reprezintă un număr întreg pozitiv sau zero.

Nu sunt admise oferte financiare:

- sub nivelul minim de **5.300 lei/lună, fără TVA**;
- care nu respectă pasul de ofertare de **100 lei**.

Oferta financiară care este mai mică decât nivelul minim al chiriei sau care nu respectă pasul de ofertare de 100 lei este neconformă și va fi respinsă.

5.Criterii de valabilitate a ofertelor

Pentru a fi declarată valabilă și pentru a putea fi evaluată în vederea atribuirii contractului de închiriere, oferta trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) să fie depusă la adresa, până la data și ora-limită stabilite prin anunțul de licitație;

b) să fie redactată în limba română și să respecte forma și modalitatea de prezentare stabilite prin documentația de atribuire;

c) să fie depusă în plicurile închise și sigilate, cu respectarea cerințelor privind conținutul plicului exterior și al plicului interior;

d) să conțină documentele solicitate prin documentația de atribuire, din care să rezulte îndeplinirea condițiilor de participare la procedură;

e) propunerea financiară să fie completată și semnată de ofertant/reprezentantul legal sau de persoana împuternicită;

f) chiria ofertată să fie de minimum **5.300 lei/lună, fără TVA**, și să respecte **pasul de ofertare de 100 lei**, respectiv să fie egală cu 5.300 lei sau să rezulte prin adăugarea la această valoare a unui multiplu întreg de 100 lei;

g) oferta să respecte destinația bunului, respectiv utilizarea spațiului comercial pentru activitatea de „Cafenea și spațiu de recreere", precum și celelalte condiții obligatorii stabilite prin documentația de atribuire;

h) oferta să fie fermă până la încheierea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, fără posibilitatea modificării valorii chiriei ofertate;

i) să nu conțină condiționări, rezerve sau propuneri care contravin cerințelor obligatorii ale documentației de atribuire.

Neîndeplinirea condițiilor de valabilitate conduce la respingerea ofertei, cu excepția situațiilor în care comisia de evaluare poate solicita clarificări sau completări fără modificarea elementelor esențiale ale ofertei și fără crearea unui avantaj în favoarea ofertantului.

Prin clarificări sau completări nu poate fi modificată oferta financiară, nu poate fi înlocuită o ofertă financiară neconformă și nu poate fi remediată nerespectarea nivelului minim al chiriei ori a pasului de ofertare.

SECȚIUNEA III
ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Deschiderea și verificarea ofertelor

La data, ora și locul stabilite în anunțul de participare, plicurile sigilate sunt predate comisiei de evaluare.

Deschiderea plicurilor exterioare se realizează în ședință publică.

Comisia de evaluare verifică documentele cuprinse în plicurile exterioare și îndeplinirea condițiilor de participare și de prezentare a ofertelor.

Rezultatul deschiderii și verificării documentelor cuprinse în plicurile exterioare se consemnează într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei de evaluare.

După verificarea documentelor de participare, comisia procedează la deschiderea plicurilor interioare aparținând exclusiv ofertanților care îndeplinesc condițiile de participare și ale căror oferte nu au fost respinse în etapa verificării documentelor de participare. Plicurile interioare aparținând ofertanților respinși nu se deschid. Chiriile ofertate se consemnează în procesul-verbal. Ofertanții prezenți pot semna procesul-verbal, eventualul refuz de semnare fiind consemnat și neafectând continuarea procedurii.

Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc condițiile și criteriile de valabilitate stabilite prin documentația de atribuire.

Comisia de evaluare poate solicita ofertanților clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele documentației fara a modifica valoarea chiriei.

Prin clarificările sau completările solicitate nu poate fi determinată apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

2. Numărul de oferte

Procedura de licitație poate continua dacă a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În situația în care este depusă o singură ofertă valabilă, aceasta poate fi declarată câștigătoare dacă îndeplinește toate condițiile prevăzute în documentația de atribuire, iar chiria ofertată este cel puțin egală cu nivelul minim de pornire.

În cazul în care nu este depusă nicio ofertă sau nicio ofertă nu este declarată valabilă, procedura se anulează și poate fi reluată.

3. Evaluarea ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare

Dintre ofertele declarate valabile, este declarată câștigătoare oferta care prezintă cea mai mare chirie lunară, exprimată în lei/lună, fără TVA.

Clasamentul ofertelor se stabilește în ordinea descrescătoare a chiriilor ofertate.

În cazul în care două sau mai multe oferte valabile conțin aceeași valoare maximă a chiriei, ofertanților aflați la egalitate li se va solicita depunerea unei noi oferte financiare, superioare valorii care a generat egalitatea și cu respectarea pasului de ofertare de 100 lei.

Procedura de departajare se repetă, dacă este necesar, până la stabilirea unei oferte financiare cu valoarea cea mai mare.

Rezultatul evaluării și clasamentul ofertelor se consemnează într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei de evaluare.

4. Comunicarea rezultatului procedurii

Universitatea comunică în scris fiecărui ofertant rezultatul procedurii, în termen de maximum 3 zile lucrătoare de la aprobarea rezultatului procedurii.

Ofertantului declarat câștigător i se comunică acceptarea ofertei și informațiile necesare încheierii contractului.

Ofertanților ale căror oferte au fost respinse li se comunică motivele respingerii.

Ofertanților declarați necâștigători li se comunică rezultatul procedurii și valoarea chiriei ofertate de ofertantul declarat câștigător.

5. Anularea procedurii

Procedura poate fi anulată în următoarele situații:

a) nu a fost depusă nicio ofertă;

b) nicio ofertă nu îndeplinește condițiile de valabilitate stabilite prin documentație;

c) au fost constatate erori sau omisiuni în documentația de atribuire care nu pot fi remediate fără afectarea principiilor de transparență și tratament egal;

d) intervine o situație obiectivă care face imposibilă continuarea procedurii sau încheierea contractului.

Anularea procedurii și motivele acesteia se comunică în scris participanților.

6. Încheierea contractului

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă între Universitatea „Valahia" din Târgoviște și ofertantul declarat câștigător, în termenul comunicat de Universitate.

Predarea-primirea spațiului comercial se realizează la data stabilită prin contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de ambele părți.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză nejustificat încheierea contractului sau nu se prezintă pentru semnarea acestuia în termenul comunicat, Universitatea „Valahia" din Târgoviște poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul al doilea, cu condiția ca aceasta să fie valabilă și să îndeplinească toate cerințele documentației. În lipsa unei asemenea oferte, procedura se anulează și poate fi reluată.

În situația în care contractul nu poate fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător din motive obiective, neimputabile acestuia, Universitatea „Valahia" din Târgoviște poate proceda la încheierea contractului cu ofertantul clasat pe locul al doilea, în condițiile prevăzute la alineatul precedent, sau poate decide anularea procedurii.

Serviciu Gestiune si Intretinere Patrimoniu
Ec.*Claudiu MANOLACHE*

Serviciu Achizitii si Aprovizionare
ing.*Marilena DOBRESCU*

Formularul nr. 1

OPERATORUL ECONOMIC

_____

(denumire / sediu)

Înregistrat la sediul autorităţii contractante
nr._____data_____ora_____

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către
UNIVERSITATEA VALAHIA DIN TARGOVISTE

Ca urmare a Anunțului de participare nr. _____ din _____, privind procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului comercial cu destinația „Cafenea și spațiu de recreere", situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, identificat prin nr. cadastral 91847-C8, noi, _____ (denumirea/numele ofertantului), vă transmitem oferta noastră pentru participarea la procedură.

Oferta este depusă într-un plic exterior închis și sigilat, care conține documentele de participare prevăzute la Secțiunea II pct. 2 din documentația de atribuire și un plic interior închis și sigilat, care conține propunerea financiară.

Declarăm că documentele și oferta sunt depuse cu respectarea condițiilor și cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

Data completării _____

Cu stimă,
Operator economic,
.....
(semnătura autorizată)

Formularul nr. 2

OPERATOR ECONOMIC

_____

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE PARTICIPARE

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____, cu sediul/domiciliul în _____, CUI/CIF _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică organizată de Universitatea „Valahia" din Târgoviște pentru închirierea spațiului comercial cu destinația **„Cafenea și spațiu de recreere"**, situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, identificat prin nr. cadastral **91847-C8**, declar pe propria răspundere că:

a) ofertantul îndeplinește condițiile de participare stabilite prin documentația de atribuire;

b) ofertantul nu se află în stare de faliment, dizolvare sau lichidare și nici într-o altă situație juridică incompatibilă cu încheierea și executarea contractului de închiriere;

c) ofertantul nu înregistrează obligații fiscale restante la bugetul general consolidat și la bugetul local, în condițiile legislației fiscale aplicabile, situație care va fi demonstrată prin documentele fiscale solicitate prin documentația de atribuire;

d) ofertantul are dreptul, potrivit legislației aplicabile, să desfășoare activitatea corespunzătoare destinației pentru care se închiriază spațiul;

e) ofertantul a luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire, le acceptă și se obligă să respecte condițiile și cerințele acesteia.

Declar că informațiile furnizate prin prezenta declarație sunt reale, complete și corecte și îmi asum răspunderea pentru exactitatea acestora.

Data completării .....*(ziua, luna anul)*.

Operator economic,

_____

(semnatura autorizată)

Formularul nr. 3

OPERATOR ECONOMIC

_____

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____, cu sediul/domiciliul în _____, CUI/CIF _____, în calitate de ofertant în cadrul procedurii de licitație publică organizate de Universitatea „Valahia" din Târgoviște pentru închirierea spațiului comercial cu destinația „Cafenea și spațiu de recreere", situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, identificat prin nr. cadastral 91847-C8,

declar pe propria răspundere că ofertantul pe care îl reprezint nu se află într-o situație de conflict de interese în legătură cu prezenta procedură și că nu există relații sau interese de natură să afecteze imparțialitatea și obiectivitatea persoanelor implicate în organizarea, evaluarea, aprobarea rezultatului sau încheierea contractului de închiriere.

Mă oblig ca, în cazul în care pe parcursul procedurii intervine sau devine cunoscută o situație susceptibilă să genereze un conflict de interese, să informez de îndată, în scris, Universitatea „Valahia" din Târgoviște.

Declar că informațiile furnizate prin prezenta declarație sunt reale, complete și corecte și îmi asum răspunderea pentru exactitatea acestora.

Data completării .....*(ziua, luna anul)*.

Operator economic,

_____

(semnatura autorizată)

Formularul nr. 4

OPERATOR ECONOMIC

_____

(denumirea/numele)

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____, cu sediul/domiciliul în _____, CUI/CIF _____, în calitate de ofertant în cadrul procedurii de licitație publică organizate de Universitatea „Valahia" din Târgoviște pentru închirierea spațiului comercial cu destinația „Cafenea și spațiu de recreere", situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, identificat prin nr. cadastral 91847-C8,

oferim o chirie lunară în cuantum de:

_____ lei/lună, fără TVA
(în cifre)

_____ lei/lună, fără TVA
(în litere)

Declarăm că valoarea chiriei ofertate nu este mai mică decât nivelul minim de pornire de 5.300 lei/lună, fără TVA, și respectă pasul de ofertare de 100 lei stabilit prin documentația de atribuire.

Prezenta ofertă financiară este fermă până la încheierea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, valoarea chiriei ofertate neputând fi modificată în cursul procedurii, cu excepția situației de departajare a ofertelor egale, desfășurată în condițiile documentației de atribuire.

Declarăm că am luat cunoștință de condițiile documentației de atribuire și ne asumăm plata chiriei ofertate în cazul în care oferta noastră este declarată câștigătoare.

Data completării .....*(ziua, luna anul).*

Operator economic,

_____

(semnatura autorizată)

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Art.1. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie , astazi _____ între:

Universitatea Valahia din Târgoviște, cod de identificare fiscală 4279685, cu sediul în Târgoviște, B-dul Regele Carol I, Nr. 2, 130024, Târgoviște, România, judeţ Dâmbovița, tel. +40245 206101, fax +40245 217 692, e-mail: rectorat@valahia.ro reprezentată de rector – conf.univ.dr.ing ***Ioan-Corneliu SALISTEANU***, în calitate de LOCATOR/PROPRIETAR

şi

,.....

în calitate de LOCATAR/CHIRIAŞ

Art.2. OBIECTUL CONTRACTULUI

1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului comercial cu destinația „Cafenea și spațiu de recreere", situat în Campusul Universității „Valahia" din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, identificat prin nr. cadastral 91847-C8, înscris în Cartea Funciară nr. 91847 Târgoviște, aflat în proprietatea Universității „Valahia" din Târgoviște.

(2) Spațiul închiriat are o suprafață utilă de 374,10 mp și o suprafață construită de 388,30 mp, conform documentelor cadastrale și documentației care a stat la baza procedurii de închiriere.

(3) Spațiul se închiriază exclusiv în scopul desfășurării activității de cafenea și spațiu de recreere, cu respectarea destinației stabilite prin documentația de atribuire și a dispozițiilor legale aplicabile.

(4) Documentația de atribuire și oferta financiară a locatarului, declarată câștigătoare în cadrul procedurii de licitație, constituie anexe la prezentul contract și fac parte integrantă din acesta.

(5) Predarea-primirea spațiului se realizează pe bază de proces-verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, în care se vor consemna starea spațiului, instalațiile, echipamentele și, după caz, bunurile predate în folosința locatarului.

(6) Dreptul dobândit de locatar prin prezentul contract este un drept temporar de folosință asupra spațiului închiriat, în limitele și în condițiile stabilite prin contract.

Art.3. DURATA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 1 (un) an, începând cu data de _____ și până la data de _____, inclusiv.

(2) Predarea spațiului către locatar se realizează la data stabilită de părți, pe bază de proces-verbal de predare-primire, care constituie anexă și parte integrantă din prezentul contract.

(3) La expirarea duratei prevăzute la alin. (1), contractul poate fi prelungit prin acordul scris al părților, prin act adițional, cu respectarea dispozițiilor legale și a reglementărilor interne ale Universității aplicabile la data prelungirii.

(4) Intenția de prelungire a contractului va fi comunicată celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data expirării acestuia.

(5) În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului, locatarul are obligația ca, la expirarea duratei contractuale, să înceteze activitatea, să elibereze și să predea spațiul locatorului, în condițiile prezentului contract.

Art.4. PREȚUL CHIRII, FACTURAREA ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

(1) Chiria datorată de locatar pentru folosința spațiului care face obiectul prezentului contract este de _____ lei/lună, fără TVA, reprezentând valoarea chiriei ofertate și declarate câștigătoare în cadrul procedurii de licitație. La această valoare se adaugă TVA, dacă este datorată potrivit legislației fiscale aplicabile.

(2) Chiria se datorează lunar, pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului, începând cu data predării spațiului către locatar, consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

(3) Locatorul emite lunar factura aferentă chiriei, iar locatarul are obligația de a achita contravaloarea acesteia în termen de 15 zile calendaristice de la data emiterii facturii, prin virament bancar în contul indicat de locator pe factură.

Art.5. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1.OBIGAŢIILE LOCATORULUI/PROPRIETARULUI

(1) Locatorul se obligă să predea locatarului spațiul care face obiectul prezentului contract, la termenul convenit și în stare corespunzătoare folosinței potrivit destinației stabilite prin contract. Predarea se realizează pe bază de proces-verbal de predare-primire, semnat de ambele părți.

(2) Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat pe întreaga durată a contractului, în condițiile legii și ale prezentului contract.

(3) Locatorul garantează locatarul împotriva viciilor spațiului închiriat care împiedică sau micșorează folosirea acestuia potrivit destinației convenite, în condițiile prevăzute de lege.

(4) Locatorul va efectua lucrările și reparațiile care, potrivit legii, sunt în sarcina proprietarului și care sunt necesare pentru menținerea spațiului în stare corespunzătoare de folosință, cu excepția reparațiilor locative, a lucrărilor de întreținere curentă și a celor devenite necesare ca urmare a utilizării necorespunzătoare a spațiului de către locatar, personalul acestuia, clienții săi ori alte persoane pentru care acesta răspunde.

(5) Locatorul va permite locatarului accesul și utilizarea instalațiilor și branșamentelor existente aferente spațiului, în condițiile tehnice existente, fără ca prin aceasta locatorul să preia obligația suportării consumurilor sau a cheltuielilor de exploatare aferente activității locatarului.

(6) Locatorul va permite locatarului efectuarea, pe cheltuiala acestuia, a amenajărilor strict necesare desfășurării activității pentru care a fost închiriat spațiul, numai cu acordul prealabil scris al locatorului și, după caz, cu obținerea de către locatar a avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege. Lucrările nu pot afecta structura de rezistență, elementele constructive, instalațiile sau siguranța clădirii.

(7) Locatorul are dreptul să verifice, pe durata contractului, modul în care locatarul utilizează și întreține spațiul și respectă destinația și obligațiile asumate prin contract. Verificarea se va efectua astfel încât să nu perturbe în mod nejustificat activitatea locatarului, cu excepția situațiilor de urgență.

(8) Locatorul are dreptul să solicite locatarului informațiile și documentele necesare verificării respectării obligațiilor contractuale referitoare la utilizarea spațiului, inclusiv, după caz, existența și valabilitatea autorizațiilor necesare desfășurării activității.

(9) Locatorul suportă taxele și impozitele care, potrivit legii, îi revin în calitate de proprietar al construcției. Această obligație nu include taxele, tarifele, autorizațiile, avizele, utilitățile sau alte cheltuieli generate de activitatea economică desfășurată de locatar.

(10) Locatorul nu suportă cheltuielile aferente organizării și desfășurării activității comerciale a locatarului, costurile cu personalul acestuia, dotările și echipamentele proprii, mărfurile, autorizațiile și avizele necesare activității, utilitățile și serviciile aferente exploatării spațiului și nici alte cheltuieli care, potrivit prezentului contract sau legii, revin locatarului.

5.2. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI/CHIRIAȘULUI

(1) Să utilizeze spațiul închiriat cu prudență și diligență, exclusiv potrivit destinației stabilite prin prezentul contract, respectiv pentru desfășurarea activității de cafenea și spațiu de recreere, fără schimbarea destinației sau a profilului activității fără acordul prealabil scris al locatorului.

(2) Să achite la termenele și în condițiile prevăzute în contract chiria, contravaloarea utilităților și orice alte sume datorate în legătură cu folosința și exploatarea spațiului.

(3) Să obțină, anterior începerii activității și să mențină valabile pe întreaga perioadă de desfășurare a acesteia, pe cheltuiala și răspunderea sa, toate autorizațiile, avizele, acordurile, înregistrările și celelalte documente necesare potrivit legislației aplicabile activității desfășurate în spațiul închiriat.

(4) Să respecte toate normele legale aplicabile activității de alimentație publică, inclusiv cele privind igiena, sănătatea publică, siguranța alimentelor, depozitarea, prepararea și comercializarea produselor alimentare, precum și să asigure respectarea acestora de către personalul propriu.

(5) Să respecte și să asigure respectarea tuturor obligațiilor care îi revin potrivit legislației privind apărarea împotriva incendiilor, securitatea și sănătatea în muncă, protecția civilă, protecția mediului și orice alte norme aplicabile activității desfășurate.

(6) Să mențină spațiul închiriat, instalațiile și bunurile predate în folosință în stare corespunzătoare și să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere curentă și reparațiile locative necesare ca urmare a folosinței obișnuite.

(7) Să suporte integral costurile remedierii degradărilor sau avariilor produse spațiului, instalațiilor, echipamentelor ori altor bunuri aparținând locatorului, atunci când acestea sunt cauzate din culpa locatarului, a personalului acestuia, a clienților, furnizorilor, colaboratorilor sau a altor persoane pentru care locatarul răspunde.

(8) Să nu efectueze lucrări de construire, desființare, recompartimentare, modificare, transformare sau intervenții asupra construcției ori instalațiilor acesteia fără acordul prealabil scris al locatorului și fără obținerea, pe cheltuiala sa, a avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege, atunci când acestea sunt necesare.

(9) Orice amenajări, dotări sau investiții realizate de locatar în spațiul închiriat se efectuează pe cheltuiala și riscul acestuia și numai cu acordul prealabil scris al locatorului, atunci când acestea afectează construcția, instalațiile sau configurația spațiului.

(10) La încetarea contractului, indiferent de cauză, locatarul nu poate solicita locatorului contravaloarea investițiilor, amenajărilor sau îmbunătățirilor realizate din fonduri proprii, cu excepția situației în care părțile au convenit în mod expres și în scris altfel, anterior realizării acestora.

(11) La încetarea contractului, locatorul poate solicita locatarului, după caz, fie menținerea fără despăgubire a amenajărilor care nu pot fi înlăturate fără deteriorarea spațiului, fie readucerea spațiului la starea inițială, pe cheltuiala locatarului, în măsura în care această obligație a fost stabilită prin acordul dat pentru realizarea lucrărilor.

(12) Bunurile, mobilierul, utilajele și echipamentele care aparțin locatarului și care pot fi înlăturate fără deteriorarea spațiului rămân proprietatea acestuia și vor fi îndepărtate la încetarea contractului, cu obligația remedierii eventualelor deteriorări produse prin demontarea sau evacuarea lor.

(13) Să asigure, pe cheltuiala sa, colectarea, depozitarea temporară și evacuarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată, inclusiv a deșeurilor alimentare și, după caz, a uleiurilor alimentare uzate, cu respectarea legislației aplicabile și fără afectarea spațiilor și activităților din Campusul Universitar.

(14) Să mențină permanent curățenia și condițiile corespunzătoare de igienă în spațiul închiriat și în zonele afectate direct de activitatea sa și să ia măsurile necesare pentru prevenirea apariției mirosurilor, zgomotului, deșeurilor ori a altor factori care ar putea afecta activitatea universitară sau folosința normală a spațiilor învecinate.

(15) Să desfășoare activitatea astfel încât să nu producă prejudicii, disconfort nejustificat ori tulburări activității Universității, studenților, personalului, persoanelor aflate în Campus sau proprietăților învecinate și să respecte regulile de acces și funcționare aplicabile în Campusul Universitar.

(16) Să răspundă pentru organizarea și desfășurarea propriei activități, precum și pentru faptele personalului său și, în condițiile legii, pentru prejudiciile produse locatorului ori terților în legătură cu activitatea desfășurată în spațiul închiriat. Locatarul este responsabil pentru menținerea ordinii în spațiul exploatat și pentru luarea măsurilor rezonabile necesare siguranței clienților și a celorlalte persoane care utilizează spațiul.

(17) Să permită reprezentanților locatorului accesul în spațiul închiriat, în vederea verificării modului de respectare a obligațiilor contractuale, cu informarea prealabilă a locatarului și fără perturbarea nejustificată a activității acestuia. În situații de urgență sau atunci când este necesară prevenirea ori limitarea unor pagube, accesul va fi permis fără îndeplinirea formalității de informare prealabilă.

(18) Să informeze de îndată locatorul cu privire la orice avarie, defecțiune, incident, incendiu sau alt eveniment care poate afecta construcția, instalațiile, bunurile locatorului ori siguranța persoanelor și să ia, în limita competențelor sale, măsurile imediate necesare pentru limitarea consecințelor.

(19) Locatarului îi este interzisă subînchirierea, totală sau parțială, a spațiului, cesionarea contractului de închiriere, transmiterea sub orice altă formă către terți a dreptului de folosință asupra spațiului ori constituirea acestuia ca garanție, fără acordul prealabil scris al locatorului.

(20) Locatarul nu poate schimba destinația spațiului sau profilul activității pentru care acesta a fost închiriat fără acordul prealabil scris al locatorului și fără îndeplinirea condițiilor legale aplicabile.

(21) La încetarea contractului, indiferent de cauză, locatarul are obligația să înceteze activitatea, să elibereze spațiul de bunurile proprii și să îl restituie locatorului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în starea în care l-a primit, ținând seama de uzura normală rezultată din folosința corespunzătoare.

(22) Locatarul este obligat să achite, până la data predării efective a spațiului, toate sumele datorate în temeiul contractului, inclusiv chiria, utilitățile, penalitățile și, după caz, contravaloarea prejudiciilor produse și constatate potrivit contractului.

Art. 6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

(1) Părțile răspund pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau executarea cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract, în condițiile acestuia și ale legii.

(2) Pentru neachitarea la termen a chiriei, a contravalorii utilităților sau a altor sume datorate locatorului în temeiul prezentului contract, locatarul datorează penalități de întârziere de 0,1% din suma neachitată, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, calculate începând cu ziua următoare scadenței și până la data achitării integrale a debitului.

(3) Plata penalităților de întârziere nu înlătură obligația locatarului de a achita debitul principal și nu împiedică locatorul să exercite celelalte drepturi prevăzute de contract sau de lege.

(4) În cazul în care întârzierea la plata chiriei depășește 30 de zile calendaristice de la data scadenței, locatorul va putea solicita locatarului achitarea sumelor restante și a penalităților aferente și va putea proceda la rezilierea contractului în condițiile art. 7.

(5) Locatarul răspunde pentru prejudiciile cauzate spațiului închiriat, instalațiilor, echipamentelor și celorlalte bunuri aparținând locatorului, atunci când acestea sunt produse din culpa sa ori a persoanelor pentru care răspunde potrivit legii și prezentului contract.

(6) În cazul producerii unor prejudicii imputabile locatarului, acesta are obligația de a le remedia pe cheltuiala sa, într-un termen rezonabil stabilit de locator în funcție de natura și amploarea acestora. Dacă locatarul nu efectuează remedierile în termenul stabilit, locatorul le poate efectua, iar costurile justificate vor fi suportate de locatar.

(7) Locatarul răspunde pentru prejudiciile produse locatorului ca urmare a desfășurării activității fără autorizațiile, avizele sau acordurile necesare ori cu nerespectarea condițiilor prevăzute de acestea.

(8) Locatorul răspunde, în condițiile legii, pentru prejudiciile directe cauzate locatarului prin neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(9) Niciuna dintre părți nu răspunde pentru neexecutarea obligațiilor contractuale atunci când aceasta este determinată de un caz de forță majoră, în condițiile articolului din prezentul contract referitor la forța majoră.

Art. 7. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia;

b) prin acordul scris al părților;

c) prin reziliere, în condițiile prezentului articol;

d) în cazul imposibilității definitive de folosire a spațiului potrivit destinației stabilite prin contract, din cauze neimputabile părților;

e) în alte cazuri prevăzute de lege sau de prezentul contract.

(2) Locatorul poate proceda la rezilierea contractului, cu respectarea procedurii prevăzute în prezentul articol, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale și, în special, în oricare dintre următoarele situații:

a) nu achită chiria, utilitățile sau alte sume datorate locatorului, iar întârzierea la plată depășește 30 de zile calendaristice de la data scadenței;

b) utilizează spațiul în alt scop decât cel stabilit prin contract ori modifică fără acordul locatorului destinația sau profilul activității;

c) desfășoară activitatea fără autorizațiile, avizele, acordurile sau înregistrările necesare potrivit legii ori continuă activitatea după suspendarea sau pierderea acestora;

d) subînchiriază, cesionează contractul ori transmite, total sau parțial, unei terțe persoane dreptul de folosință asupra spațiului, cu încălcarea prevederilor contractuale;

e) efectuează fără acordul prealabil scris al locatorului lucrări, modificări sau intervenții pentru care, potrivit contractului, era necesar acest acord;

f) produce degradări semnificative spațiului, instalațiilor sau bunurilor locatorului și nu ia măsurile necesare pentru remedierea acestora;

g) încalcă în mod grav sau repetat obligațiile privind igiena, siguranța alimentelor, apărarea împotriva incendiilor, securitatea și sănătatea în muncă, protecția mediului ori alte obligații legale aferente activității desfășurate;

h) tulbură în mod grav sau repetat activitatea din Campusul Universitar ori nu respectă obligațiile privind ordinea, curățenia și utilizarea corespunzătoare a spațiului;

i) nu permite locatorului exercitarea dreptului de verificare a spațiului în condițiile prevăzute de contract;

j) încalcă în mod grav sau repetat orice altă obligație esențială asumată prin prezentul contract.

(3) În situațiile prevăzute la alin. (2), locatorul va transmite locatarului o notificare scrisă prin care îi va indica obligația neîndeplinită și îi va acorda, atunci când încălcarea este susceptibilă de remediere, un termen de 5 zile lucrătoare de la primirea notificării pentru îndeplinirea obligației sau remedierea situației.

(4) Dacă locatarul nu remediază situația în termenul prevăzut la alin. (3), locatorul poate declara contractul reziliat printr-o notificare scrisă transmisă locatarului, fără a fi necesară intervenția instanței, rezilierea producând efecte de la data comunicării notificării de reziliere sau de la o dată ulterioară indicată în aceasta.

(5) În cazul unor încălcări care, prin natura sau gravitatea lor, nu mai pot fi remediate ori fac imposibilă continuarea raportului contractual, precum schimbarea neautorizată a destinației spațiului, subînchirierea sau cesionarea neautorizată, producerea intenționată a unor degradări grave ori desfășurarea unei activități interzise de lege, locatorul poate declara rezilierea contractului prin notificare scrisă, fără acordarea termenului de remediere prevăzut la alin. (3).

(6) Rezilierea contractului din culpa locatarului nu îl exonerează pe acesta de obligația achitării chiriei, utilităților, penalităților și a celorlalte sume datorate până la data restituirii efective a spațiului și nici de obligația reparării prejudiciilor cauzate locatorului.

(7) Locatarul poate solicita rezilierea contractului în cazul în care locatorul nu își îndeplinește o obligație esențială asumată prin contract, iar neîndeplinirea împiedică în mod substanțial folosirea spațiului potrivit destinației sale, dacă situația nu este remediată într-un termen rezonabil acordat prin notificare scrisă.

(8) Încetarea sau rezilierea contractului, indiferent de cauză, atrage obligația locatarului de a elibera și restitui spațiul în condițiile prevăzute la Art. 8 – Restituirea spațiului.

Art. 8. RESTITUIREA SPAȚIULUI

(1) La încetarea contractului de închiriere, indiferent de cauză, locatarul are obligația de a înceta activitatea desfășurată în spațiu, de a-l elibera de bunurile proprii și de a-l restitui locatorului cel târziu la data încetării contractului, dacă părțile nu convin în scris un alt termen.

(2) Restituirea spațiului se realizează pe bază de proces-verbal de predare-primire, semnat de reprezentanții ambelor părți, în care se vor consemna cel puțin:

a) starea spațiului, a instalațiilor, echipamentelor și a bunurilor aparținând locatorului;

b) eventualele degradări constatate, altele decât cele rezultate din uzura normală;

c) indexurile contoarelor sau ale celorlalte echipamente de măsurare a consumurilor, după caz;

d) situația bunurilor și amenajărilor realizate de locatar;

e) numărul și tipul cheilor, cardurilor sau al altor mijloace de acces predate;

f) orice alte constatări relevante privind starea spațiului la momentul restituirii.

(3) Locatarul are obligația de a restitui spațiul în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal întocmit la începutul locațiunii, ținând seama de uzura normală rezultată din utilizarea corespunzătoare a acestuia.

(4) Degradările produse din culpa locatarului ori a persoanelor pentru care acesta răspunde, care depășesc uzura normală, vor fi remediate pe cheltuiala locatarului. În cazul în care acestea nu sunt remediate până la data restituirii spațiului, locatorul este îndreptățit să solicite contravaloarea cheltuielilor necesare pentru readucerea bunului la starea corespunzătoare.

(5) La restituirea spațiului, locatarul va preda locatorului toate cheile, cardurile, telecomenzile și orice alte mijloace de acces care i-au fost încredințate pe durata contractului.

(6) Bunurile mobile, mobilierul, utilajele și echipamentele aparținând locatarului vor fi îndepărtate de acesta până la data restituirii spațiului, cu respectarea obligației de a nu produce degradări construcției sau instalațiilor.

(7) În situația în care, după încetarea contractului, în spațiu rămân bunuri aparținând locatarului, locatorul îl va notifica în vederea ridicării acestora într-un termen de 5 zile lucrătoare de la primirea notificării. În cazul în care bunurile nu sunt ridicate în termenul acordat, locatorul poate proceda la inventarierea și mutarea/depozitarea acestora într-un spațiu adecvat, pe cheltuiala locatarului, fără a răspunde pentru deteriorările rezultate din natura bunurilor sau din depozitarea corespunzătoare a acestora.

(8) Bunurile perisabile, produsele alimentare, deșeurile ori bunurile care, prin natura sau starea lor, prezintă un risc pentru igienă, sănătate, siguranță sau pentru integritatea spațiului vor fi îndepărtate potrivit dispozițiilor legale aplicabile, costurile aferente fiind suportate de locatar atunci când situația îi este imputabilă.

(9) La data restituirii se vor consemna indexurile contoarelor, iar locatarul rămâne obligat la plata tuturor consumurilor și serviciilor aferente perioadei în care a utilizat efectiv spațiul, inclusiv a celor facturate după data încetării contractului, dacă acestea privesc consumuri realizate anterior acestei date.

(10) În cazul în care locatarul nu eliberează și nu restituie spațiul la termenul stabilit, acesta datorează locatorului, pentru perioada cuprinsă între data la care trebuia să restituie spațiul și data predării efective, o indemnizație de ocupare calculată proporțional pe zi, prin raportare la valoarea ultimei chirii lunare datorate, precum și contravaloarea utilităților și a celorlalte cheltuieli aferente perioadei respective.

(11) Plata indemnizației prevăzute la alin. (10) nu conferă locatarului un drept de prelungire a contractului și nu împiedică locatorul să solicite eliberarea spațiului și, după caz, repararea prejudiciului suplimentar produs prin nerestituirea acestuia la termen.

(12) Obligațiile locatarului privind plata sumelor restante, utilităților, penalităților, repararea prejudiciilor și celelalte obligații care, prin natura lor, produc efecte după încetarea contractului rămân aplicabile până la executarea lor integrală.

Art. 9. FORȚA MAJORĂ

(1) Forța majoră, astfel cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă pentru neexecutarea totală sau parțială ori executarea cu întârziere a obligațiilor contractuale afectate de evenimentul de forță majoră, pe durata existenței acestuia și în măsura în care neexecutarea este determinată de acesta.

(2) Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica în scris celeilalte părți apariția evenimentului, în termen de **5 zile lucrătoare de la data la care a luat cunoștință de acesta**, precum și de a prezenta, într-un termen rezonabil, documentele sau alte mijloace de dovadă care atestă existența și efectele evenimentului invocat.

(3) Partea afectată de forța majoră are obligația de a lua toate măsurile rezonabile pentru limitarea consecințelor evenimentului și de a informa cealaltă parte cu privire la încetarea acestuia. Obligațiile contractuale afectate se suspendă numai în măsura și pe durata în care executarea lor este împiedicată de evenimentul de forță majoră.

(4) În cazul în care evenimentul de forță majoră și efectele acestuia împiedică executarea obligațiilor esențiale ale contractului pentru o perioadă mai mare de **60 de zile calendaristice**, oricare dintre părți poate solicita încetarea contractului, prin notificare scrisă, fără plata de despăgubiri pentru neexecutarea obligațiilor determinată de evenimentul de forță majoră.

Art. 10. COMUNICĂRI ȘI NOTIFICĂRI

(1) Orice comunicare, notificare, solicitare sau informare între părți referitoare la încheierea, executarea, modificarea sau încetarea prezentului contract se va efectua în scris, în limba română.

(2) Comunicările se pot transmite prin:

a) predare directă, cu confirmarea primirii;

b) servicii poștale sau de curierat, cu confirmare de primire;

c) poștă electronică, la adresele de e-mail indicate de părți în prezentul contract.

(3) Comunicările transmise prin e-mail se consideră primite **în ziua transmiterii**, dacă au fost expediate într-o zi lucrătoare până la ora 16:00 și expeditorul nu a primit un mesaj automat privind imposibilitatea livrării. Comunicările transmise după ora 16:00 sau într-o zi nelucrătoare se consideră primite în următoarea zi lucrătoare.

(4) Comunicările transmise prin servicii poștale sau de curierat se consideră primite la data consemnată în confirmarea de primire sau în documentul de livrare.

Art. 11. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

(1) Prezentul contract este guvernat de legea română și se interpretează și se execută în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile în România.

(2) Orice neînțelegere sau litigiu izvorât din încheierea, interpretarea, executarea, modificarea, încetarea ori rezilierea prezentului contract va fi soluționat, cu prioritate, pe cale amiabilă, prin consultări între părți.

(3) În cazul în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente potrivit legii.

Art. 12. DISPOZIȚII FINALE

(1) Orice modificare sau completare a prezentului contract se realizează numai prin acordul scris al părților, materializat prin act adițional, cu respectarea dispozițiilor legale și a reglementărilor interne ale Universității aplicabile.

(2) Fac parte integrantă din prezentul contract, după caz, următoarele documente:

a) documentația care a stat la baza procedurii de închiriere;

b) oferta financiară declarată câștigătoare;

c) procesul-verbal de predare-primire a spațiului;

d) orice alte documente declarate în mod expres de părți ca anexe la contract.

(3) În cazul unor neconcordanțe între prevederile prezentului contract și cele ale documentelor prevăzute la alin. (2), prevederile contractului prevalează, cu excepția situației în care prin contract se prevede expres altfel.

(4) Dacă una sau mai multe prevederi ale prezentului contract devin nule, nevalabile sau inaplicabile, celelalte prevederi rămân valabile și continuă să producă efecte. Părțile vor înlocui, dacă este necesar, prevederea afectată cu una valabilă, care să respecte, pe cât posibil, scopul urmărit inițial.

(5) Neexercitarea sau exercitarea cu întârziere de către una dintre părți a unui drept prevăzut de prezentul contract nu constituie renunțare la dreptul respectiv și nu împiedică exercitarea sa ulterioară, în condițiile legii și ale contractului.

(6) Locatarul declară că a luat cunoștință de conținutul prezentului contract și al anexelor acestuia, că le acceptă și se obligă să le respecte pe întreaga durată a raportului contractual.

(7) Prezentul contract, împreună cu anexele sale, reprezintă acordul părților cu privire la închirierea spațiului care constituie obiectul acestuia.

(8) Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, și intră în vigoare în condițiile prevăzute la art. 3.

LOCATOR/PROPRIETAR
UNIVERSITATEA „VALAHIA" DIN TÂRGOVIȘTE
Reprezentant legal,

LOCATAR/CHIRIAȘ

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Anexă la Contractul de închiriere nr. /

Încheiat astăzi, _____, între:

Universitatea „Valahia" din Târgoviște, cod de identificare fiscală 4279685, cu sediul în municipiul Târgoviște, Bd. Regele Carol I nr. 2, județul Dâmbovița, reprezentată la predarea spațiului de _____, având funcția de _____, în calitate de **PREDĂTOR (locator)**,

și

_____, cu sediul/domiciliul în _____, str. _____ nr. ____, județul/sectorul _____, CUI/CIF _____, reprezentat(ă) prin _____, în calitate de _____, în calitate de **PRIMITOR (locatar)**.

În temeiul Contractului de închiriere nr. /, locatorul predă, iar locatarul primește spațiul comercial cu destinația **„Cafenea și spațiu de recreere"**, situat în Campusul Universitar din Târgoviște, Aleea Sinaia nr. 13, identificat prin **nr. cadastral 91847-C8**, înscris în **Cartea Funciară nr. 91847 Târgoviște**, având **suprafața utilă de 374,10 mp și suprafața construită de 388,30 mp**.

La data predării, părțile constată următoarele:

1. Starea generală a spațiului

Construcția și spațiile interioare se predau în următoarea stare:

_____

_____

Eventuale deficiențe/observații constatate la predare:

_____

_____

2. Instalațiile și echipamentele aferente spațiului

La data predării, instalațiile și echipamentele aferente spațiului se prezintă astfel:

- instalație electrică: _____;
- instalație de alimentare cu apă și canalizare: _____;
- instalație de încălzire/climatizare: _____;

- instalații sanitare: _____;
- alte instalații/echipamente: _____.

Eventualele deficiențe constatate sunt:

_____

3. Bunurile și dotările predate locatarului

Bunurile și dotările aparținând locatorului și predate odată cu spațiul sunt:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____.

Dacă este necesar, inventarul detaliat al bunurilor și dotărilor se întocmește separat și constituie anexă la prezentul proces-verbal.

4. Indexurile contoarelor/echipamentelor de măsurare la data predării

- energie electrică: contor nr. _____, index _____;
- apă: contor nr. _____, index _____;
- gaze naturale: contor nr. _____, index _____;
- alte utilități/echipamente de măsurare: _____.

În cazul în care anumite utilități nu sunt contorizate individual, se va menționa modalitatea de determinare a consumurilor conform Contractului de închiriere.

5. Chei și mijloace de acces predate

Se predau locatarului:

- _____ set/seturi de chei;
- _____ card/carduri de acces;
- _____ telecomandă/telecomenzi;
- alte mijloace de acces: _____.

6. Alte constatări și observații

_____

_____

_____

Locatarul declară că a verificat spațiul, instalațiile, echipamentele, bunurile și mijloacele de acces consemnate în prezentul proces-verbal și le primește în starea descrisă mai sus.

Începând cu data semnării prezentului proces-verbal, locatarul preia efectiv spațiul în condițiile Contractului de închiriere nr. /.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. / și a fost întocmit astăzi, _____, în 2 **(două) exemplare originale**, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat
PREDĂTOR (locator)

Numele si prenumele
.....

Semnătura
.....

Am primit
PRIMITOR (locatarul)

Numele si prenumele
.....

Semnătura
.....