



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL SECTOR 2  
ADMINISTRAȚIA PIETELOR



ISO 9001 : 2008

Str.Ziduri Moși, nr. 4, TEL. 021.243.30.45; 021.243.27.40; Fax: 021.243.29.63; [www.aps2.ro](http://www.aps2.ro); e-mail: [aps2@aps2.ro](mailto:aps2@aps2.ro)

ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 2

CONVENȚIE

IDSIRE

Nr.

648

2014 luna

05 ziua

23

1. Între,

- **Administrația Piețelor Sector 2**, cu sediul în București, str. Ziduri Moși, nr. 4, sector 2, cu nr. RO85 TREZ 7025 028X XX00 0270 deschis la Trezoreria Statului Sector 2, reprezentată prin Director General Dl.Daniel Ion Popescu și Șef Serviciu Financiar Dna. Gabriela Annemarie Gae, în calitate de **locator**, pe de o parte

și

- **S.C. LEX SFINX S.R.L.**, cu sediul în București, Str. Hățișului, nr.6, Bl.H6, Sc.A, Etj.3, Apt.15, Sector 2, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6844/15.04.2004, c.f./c.u.î. 23726100 din data de 15.04.2008 reprezentată prin ȘERBAN ALEXANDRU-CRISTIAN în calitate de ASOCIAT UNIC, legitimat cu B.I./C.I seria RR nr. 638006, eliberat de SPCEP S2, la data de 11.09.2009, cu domiciliul în București, Str. Hățișului, nr.6, Bl.H6, Sc.A, Etj.3, Apt.15, Sector 2, în calitate de **locatar**, pe de altă parte.

- În baza cererii nr. 570/16.05.2014, s-a încheiat prezenta convenție de închiriere.

2.Obiectul convenției îl constituie folosirea terenului în suprafață de 4m<sup>2</sup>, poziția T42, situat în Complexul Delfinului – Rotondă, din București, B-dul Chișinău, nr. 1, Sector 2, pentru desfășurarea activității de comercializare produse nealimentare.

3. Prezenta convenție intră în vigoare începând cu data de 26.05.2014, iar perioada sa de valabilitate până la data de 31.12.2014, cu condiția respectării prevederilor prezentei convenții.

4.Cu 30 de zile înainte de expirarea convenției, la solicitarea scrisă a locatarului, locatorul poate prelungi locațiunea pentru perioade egale sau mai mici, convenite între părți, prin act adițional la convenție.

5. În cazul nedepunerii nici unei cereri, la data expirării convenției aceasta încetează, iar locatarul nu va mai beneficia de folosirea spațiului respectiv.

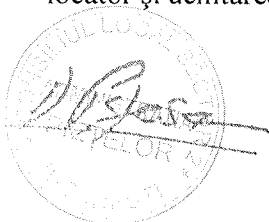
6. Beneficiarul va plăti tarif pentru utilizarea locurilor publice în conformitate cu HCLS2 NR 66/17.07.2008, tarif în valoare de **3,00 lei/mp/zi**, exclusiv TVA. Tariful poate fi modificat conform Hotararii Autoritatii Publice Locale.

7. Beneficiarul va plăti tariful stabilit la alineatul precedent până în ultima zi a lunii în curs pentru luna următoare, prin numerar, la casieria Administrației Piețelor Sector 2.

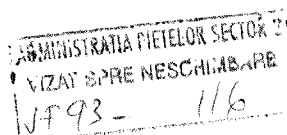
8. În cazul neachitării tarifului prevăzut la alineatul precedent, agentul economic va plăti în afara tarifului datorat, penalități de întârziere de 0,2 % pentru fiecare zi de întârziere pana la achitarea integrala a debitului.

9. Penalitățile de întârziere se datorează începând din prima zi lucrătoare după data scadenței și până la data achitării tarifului datorate inclusiv. Totalul penalități de întârziere datorate de către locatar poate depăși valoarea debitului neachitat sau achitat cu întârziere.

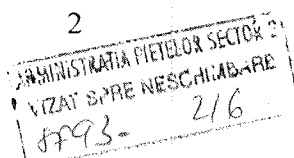
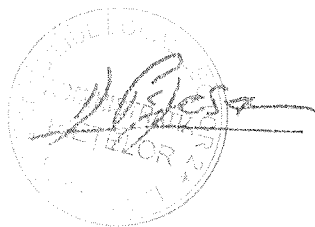
10. La data semnării convenției locatarul va depune o garanție de bună execuție în sumă de ~~300~~ <sup>300</sup> lei reprezentând echivalentul al unei chirii lunare. Această garanție se va restitui locatarului în termen de 7 zile lucrătoare de la încetarea valabilității convenției, după predarea cu proces verbal a terenului către locator și achitarea tuturor obligațiilor.



1



11. În situația în care întârzierile la plată depășesc 30 de zile, locatarul poate rezilia convenția fără punerea în întârziere prealabilă, prin simpla notificare (art. 1270 Cod Civil), locatarul având obligația să elibereze necondiționat terenul și să-l predea locatarului cu proces verbal, în condițiile prevăzute la punctele 52,54 din prezenta convenție, la data rezilierii.
12. În cazul în care reglementările legale prevăd că activitățile de natura acestei convenții sunt supuse plății de TVA, baza de calcul a TVA-ului o constituie suma prevăzută la punctul 6.
13. Beneficiarul se obligă să plătească utilitățile reprezentând salubritate, energie electrică, apă.
14. Plata utilităților (salubritate, energie electrică, apă) se va efectua în a doua jumătate a lunii, până la sfârșitul acesteia, pentru consumul aferent lunii anterioare.
15. În acest sens, locatarul are obligația ca până la această dată, să se prezinte la Serviciul Financiar al Administrației Piețelor Sector 2 în vederea ridicării și achitării facturii pentru plata utilităților (salubritate, energie electrică, apă).
16. În cazul neachitării plății utilităților (salubritate, energie, apă) la termenul stipulat anterior (sfârșitul lunii în curs pentru consumul aferent lunii anterioare), agentul economic se obligă să plătească penalități de întârziere de 0,2 % pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a debitului.
17. Întreruperea temporară, din cauză de forță majoră, a energiei electrice și a celorlalte instalații, nu dă dreptul locatarului de a cere vreo scădere din suma stabilită pentru întreținere întrucât cheltuielile sunt stabilite în raport cu consumul.
18. Se va avea în vedere că, atât la preluarea terenului, cât și la predarea acestuia, locatarul, în prezența locatarului, să consemneze indexul tuturor contoarelor în documentul de predare-primire.
19. În caz de neachitare a chiriei, a utilităților și a penalităților de întârziere de către locatar, locatarul este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența acestora, cu obligația locatarului de a reconstitui garanția în maxim 15 zile calendaristice, în caz contrar se va proceda la rezilierea unilaterală a convenției.
20. Neplata în termen de 30 de zile a contravalorii utilităților precum și a penalităților acumulate dă dreptul locatarului să întrerupă, cu notificare prealabilă, furnizarea către locatar a utilității respective (energie electrică, apă, gaze etc.), cu încheierea concomitentă a unui proces verbal de întrerupere și sigilare, pe riscul locatarului.
21. Prin obligații curente se înțelege suma datorată de către locatar pentru închirierea bunului conform punctului 13, sumele datorate pentru consumul de energie electrică și termică, apă rece și caldă, gaze naturale, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate, precum și sumele reprezentând penalități de întârziere.
22. Plata obligațiilor curente definite conform punctului 21, se va efectua în ordinea vechimii acestora (se vor achita mai întâi obligațiile de plată mai vechi și numai după stingerea acestora se vor achita cele noi).
23. În situația în care debitorul nu efectuează plată obligațiilor curente, conform prevederilor alineatului precedent, locatarul va proceda la stingerea obligațiilor curente în conformitate cu ordinea de plată stabilite la alineatul precedent.
24. În sensul prevederilor de la punctul 22, plata chiriei și a utilităților datorate se efectuează concomitent cu achitarea penalităților de întârziere aferente sumelor achitate, dacă este cazul.
25. Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială, inclusiv cesiunea suprafețelor locative închiriate.
26. Terenul închiriat este destinat exclusiv uzului titularului de convenție. Introducerea unei terțe persoane în suprafața locativă închiriată, sub orice formă de asociere, colaborare, reprezentare etc., se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea convenției și plata de daune interese. Deasemenea, este interzisă cedarea către terți (vecini) a curentului electric, în caz de nerespectare a acestei obligații, locatarul putând să întrerupă curentul electric locatarului în condițiile art.20 sau să rezilieze convenția în situația repetării abaterii ori dacă prin fapta sa locatarul a pus în pericol siguranța persoanelor, spațiilor sau complexului în ansamblul său.



27. Locatarul este obligat să pună la dispoziția locatarului, cu titlu de folosință, terenul ce face obiectul prezentei convenții pe bază de proces-verbal.

28. Locatarul este obligat să achite tariful (chiria) și cheltuielile comune de întreținere la termenele scadente.

29. Locatarul este obligat să ridice facturile de chirie și utilități de la sediul locatarului, în baza unei împuterniciri date în acest sens de către locatar care va cuprinde datele de identificare ale persoanei delegate. Neridicarea facturii nu exonerează locatarul de la plata chiriei, utilităților și a penalităților de întârziere aferente.

30. Locatarul este obligat să folosească terenul închiriat conform destinației prevăzute la punctul 2 și a activităților codificate CAEN declarate. Schimbarea destinației spațiului se face numai cu acordul expres al locatarului. Nerespectarea acestor obligații poate duce la rezilierea convenției, prin simplă notificare.

31. Locatarul este obligat să respecte Regulamentul de funcționare al piețelor și prevederilor legale ale Oficiului pentru Protecția Consumatorului.

32. Locatarul este obligat să obțină, înainte de începerea activității, toate avizele și autorizațiile legale de funcționare și să doteze suprafața locativă cu un extingtor model tip P6.

33. Locatarul este obligat să asigure luarea măsurilor pentru prevenirea riscurilor profesionale, protecția sănătății și securității lucrătorilor, eliminarea factorilor de risc de accidentare sau îmbolnăvire profesională, informarea, consultarea, participarea echilibrată a reprezentanților lucrătorilor, instruirea lucrătorilor și a reprezentanților lor potrivit Legii 319/2006, Legea securității și sănătății în muncă, precum și prevenirea și stingerea incendiilor pe tot cuprinsul magazinului deținut cu chirie în conformitate cu reglementările legale în vigoare Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, Ordinul nr. 163/2007, privind aprobarea Normelor Generale împotriva incendiilor, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice proprii, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zona închiriată din cadrul pieței, păstrarea raportului normal între volumul încăperii și volumului de marfă, etc., instruirii personalului propriu – conform Ordinul nr. 715/2005, Privind instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență, modificat și completat cu Ordinul nr. 786/2005 în care prin sintagma , instruirea în domeniul situațiilor de urgență, se înțelege, instruirea în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor și instruirea în domeniul protecției civile.

Aducerea la îndeplinire a acestor obligații se va face prin personal specializat sau prin contractarea acestor servicii în condițiile legii.

Nerespectarea acestor obligații precum și a dispozițiilor legale în vigoare duce la rezilierea convenției fiind considerată un posibil factor de risc declanșator a unei situații de urgență în cadrul unei piețe agroalimentare.

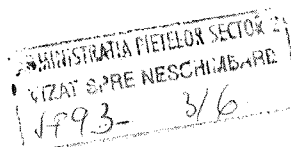
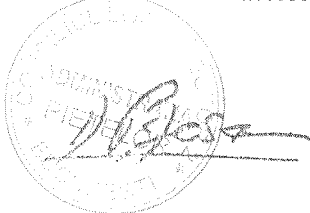
34. Având în vedere prevederile Legii nr. 349/2002 pentru prevenirea și combaterea consumului produselor de tutun, se interzice fumatul în spațiile ce fac obiectul convenției de închiriere.

35. Locatarul are obligația de a face curățenie în incinta terenului închiriat.

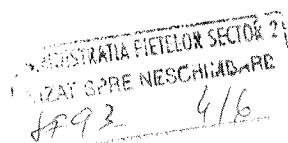
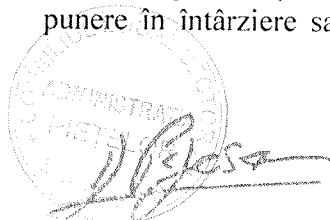
36. Locatarul este obligat să preîntâmpine apariția de gândaci și alte insecte în terenul închiriat sau dependențele acestuia, locatarul având dreptul, în caz că se vor ivi, să deparaziteze spațiul în contul locatarului, fără nici o opunere din partea acestuia.

37. Locatarul este obligat să nu întrerupă activitatea menționată la punctul 2 în terenul închiriat ce face obiectul prezentei convenții.

38. Locatarul este obligat să comunice locatarului, în termen de 48 de ore, orice modificare a contractului de societate și / sau statutului (inclusiv sediul) ori autorizației eliberate conform Legii 507/2002 sau a Legii 300/2004 (după caz ) precum și cererea de înscriere de mențiuni ce o depune la Registrul Comerțului, sub sancțiunea neluării în seamă de locatar, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din convenții.



39. Locatarul are obligația de a-și afișa la loc vizibil certificatul de înregistrare fiscală cu denumirea societății, numărul de convenție, poziție.
40. La expirarea termenului de închiriere, locatarul va preda terenul închiriat așa cum l-a preluat prin proces-verbal de predare-primire.
41. Locatarul se obligă în mod expres să evacueze terenul închiriat în condițiile și după procedura prevăzută la punctele 52,54,58,59,60 din prezenta convenție (evacuarea).
42. În cazul în care locatarul desfășoară operațiuni de cântărire, acesta are obligația să dețină și să prezinte funcționarilor Administrației Piețelor Sector 2, buletinul de verificare metrologică valabil și marca metrologică de stat aplicată pe fiecare mijloc de măsurare (cântărire), conform O.G. 20/1992 privind activitatea de metrologie, modificată și aprobată prin Legea 11/1994, cu toate modificările ulterioare.
43. Locatarul este obligat să respecte condițiile de descărcare în mediu acvatic, reglementate prin H.G. nr. 188 din 2002 și indicatorii de calitate a apelor uzate, evacuate în rețeaua de canalizare, prevăzuți în Normativul NTPA 002/2002 din Anexa nr.2, ce face parte integrantă din aceeași Hotărâre de Guvern.
44. În sensul celor precizate mai sus, dacă locatarul, în urma desfășurării activității sale, produce grăsimi reziduale, acestuia îi revine obligația să colecteze și să predea aceste deșeuri unei societăți specializate de preluare a grăsimilor reziduale, în baza unui contract încheiat cu aceasta.
45. Locatarul în cauză se obligă, de asemenea, ca urmare a controlului efectuat de către funcționarii Administrației Piețelor Sector 2 sau/și odată cu plata chiriei către locator, să prezinte acestora actele, care dovedesc faptul că, predarea-preluarea grăsimilor reziduale de către societatea specializată a fost și este făcută la timp și cu regularitate, respectându-se astfel legislația privind protecția mediului.
46. Este interzisă depășirea nivelului de zgomot echivalent exterior la limita zonei funcționale ce nu va depăși limitele prevăzute în STAS 10009/1988, respectiv valoarea maximă de 65 dB(A), curba de zgomot Cz 60, de către locator.
47. Locatarul este obligat să respecte condițiile de calitate a aerului în zonele protejate, prevăzute în STAS 12574/1987, prin care se consideră că depășesc concentrația maximă admisibilă acele substanțe al căror miros persistent și dezagreabil este sesizabil olfactiv.
48. Sancțiunea, pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute la punctele 42-47, în sarcina locatarului, este rezilierea convenției.
49. Eventualele prejudicii suferite de către locator, ca urmare a nerespectării de către locator a obligațiilor sale, prevăzute la punctele 43,44,46,47, vor fi suportate de locator, în mod solidar cu ceilalți locatari ai Administrației Piețelor Sector 2, locatari care au aceleași obligații în legătură cu protecția mediului, pe care nu și le-au respectat, la rândul lor.
50. Culpă locatarului este prezumată, în caz de nerespectare a obligațiilor sale.
51. Convenția încetează prin:
- a). acordul de voință al părților ;
  - b). expirarea termenului;
  - c). rezilierea convenției, ca sancțiune pentru nerespectarea obligațiilor care derivă din prezenta convenție.
  - d). deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului împotriva locatarului.
52. La încetarea convenției, oricare ar fi modul de încetare, locatarul se obligă să predea cu proces verbal de predare-primire către reprezentanții locatorului, terenul care face obiectul prezentei convenții. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin convenție curg până la efectivă predare sau evacuare a terenului.
53. Prezenta convenție poate înceta prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris a locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte de data renunțării.
54. Neîndeplinirea în tot sau în parte în termen de 30 de zile a obligațiilor de plată privind tariful și utilitățile, precum și a celorlalte obligații asumate prin prezenta convenție, dă dreptul locatorului ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să poată considera convenția reziliată de drept, prin simpla



notificare, să poată să-l evacueze pe locatar și, drept urmare, să-și recupereze sumele neîncasate și daune interese.

55. În situația în care LOCATARUL nu respectă obligațiile de plată care decurg din prezenta convenție în termenul arătat la punctul 53 de mai sus, LOCATORUL este în drept să aplice sigilii pe căile de acces în spațiul închiriat, urmând ca desigilarea să se efectueze doar pentru ridicarea din spațiul închiriat a bunurilor aflate în proprietatea LOCATARULUI, dacă acestea – în tot sau în parte – nu vor fi reținute de către LOCATOR în vederea garantării recuperării creanțelor de la LOCATAR.

56. Locatorul este în drept, iar locatarul este de acord, ca bunurile aflate în spațiu să fie preluate de locator și să fie depozitate sub luare de inventar și sigiliu, pentru garantarea plății de către LOCATAR a tuturor obligațiilor sale către LOCATOR, conform dispozițiilor prezentei convenții. Pagubele și lipsurile cauzate de depozitarea bunurilor cad în sarcina exclusivă a locatarului.

57. În situația prevăzută la alineatul precedent, dacă locatarul figurează cu debite față de locator, datorate sub orice titlu, acesta este de acord ca predarea bunurilor luate sub inventar să se facă numai după achitarea integrală a acestora la casieria sau în contul Administrației Piețelor Sector 2.

58. Locatarul se obligă să elibereze spațiul închiriat la expirarea termenului stipulat în convenție, precum și în cazul rezilierii de drept pentru neîndeplinirea obligațiilor derivând din convenție.

59. **La încheierea prezentei convenții, locatarul declară pe proprie răspundere că este de acord să fie evacuat din spațiul închiriat de către reprezentanții Administrației Piețelor Sector 2 București, în calitate de Locator, pentru cauzele de încetare a convenției, doar prin simpla notificare, fără punere în întârziere, judecată sau alte formalități, declarație ce constituie titlu executoriu.**

60. **În baza angajamentului de evacuare prevăzut la punctul 59, în caz de refuz a eliberării de bună voie a spațiului închiriat la data încetării convenției, Administrația Piețelor Sector 2 are dreptul să-l evacueze pe locatar în mod forțat, fără autorizare judecătorească și fără punere în întârziere.**

61. Eventualele litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Când acest lucru nu este posibil, părțile pot pune în executare directă clauzele prezentei convenții, fără autorizarea instanței judecătorești.

62. În caz de nerespectare a prevederilor prezentei convenții de către oricare dintre părțile semnatare, cealaltă parte se poate adresa instanței judecătorești competente pentru soluționarea eventualelor neînțelegeri

63. Drepturile și obligațiile reciproce ale părților fixate prin prezenta convenție vor fi completate și modificate de acte normative ce vor apărea ulterior semnării prezentei convenții.

64. În acceptiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentei convenții.

65. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

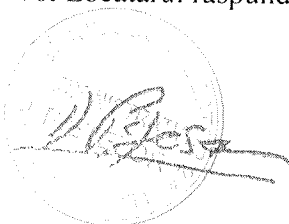
66. Dacă, confirmarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

67. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

68. Neutilizarea terenului în anumite perioade ale anului din motive independente de locatar, nu exclude plata taxei pentru aceste perioade.

69. În cazul apariției unor măsuri administrative ale Administrației Publice Locale ori a unor hotărâri judecătorești, ce vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, locatarul este de acord ca prezenta convenție să înceteze de drept, fără nici o altă formalitate, prin simpla notificare, locatorul fiind absolvit de orice răspundere față de locatar.

70. Locatarul răspunde de exactitatea actelor puse la dispoziția locatorului la data încheierii convenției.



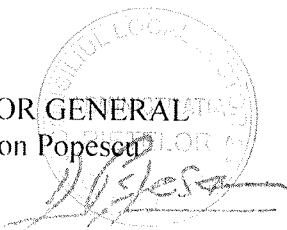
ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 2 S  
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMĂRE  
14.09.2013 5/6



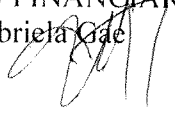
- 71. Este interzisă extinderea în afara suprafeței închiriate, fără acordul locatorului.
- 72. Modificarea convenției se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care va face parte integrantă din prezenta convenție
- 73. Locatorul își rezervă dreptul, iar locatarul este de acord, să se modifice prezenta convenție conform hotărârilor emise de Consiliul Local al Sectorului 2, în ceea ce privește adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.
- 74. Prezenta convenție, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice alta înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii ei.
- 75. Prezenta convenție constituie titlu executoriu cu privire la condițiile și efectele de încetare a acestuia, cu privire la dreptul de preluare a bunurilor locatarului, precum și cu privire la celelalte obligații care derivă din prezenta convenție și însușite de părți .
- 76. Prezenta convenție s-a încheiat în două exemplare, un exemplar pentru locatar și un exemplar pentru locator și conține 6 pagini, fiecare pagină fiind semnată și ștampilată de către fiecare parte.

LOCATOR,  
ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 2

DIRECTOR GENERAL  
Daniel Ion Popescu



ȘEF SERVICIU FINANCIAR  
Annemarie Gabriela Ciac



ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE PIEȚE  
Alexandru Ulmeanu



ȘEF BIROU JURIDIC  
Cristian Șerban



ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 2  
VIZAT SPRE NESCHEMS-RE  
17.03.2014 6/6

LOCATAR,  
S.C. LEX SFINX S.R.L.  
ASOCIAȚIE ÎN  
BUCUREȘTI, ROMANIA

ȘERBAN ALEXANDRU-CRISTIAN



Administrația Piețelor Sector 2  
CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA DE  
FACILITĂȚI  
Ziua 20 Luna 05 Anul 14  
Semnatura [Signature] Nr. 8

Administrația Piețelor Sector 2  
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR  
PREVENTIV PROPRIU  
Ziua 20 Luna 05 Anul 14  
Semnatura [Signature] Nr. 8

AM7 PRIMIT UN EXEMPLAR SAU