

CAIET DE SARCINI
privind închirierea Sălii de festivități a Consiliului Județean Vâlcea
unui operator economic specializat
în distribuția și proiecția de film în sistem 3 D,
prin licitație publică

I. INSTITUȚIA CARE INIȚIAZĂ LICITAȚIA

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, Str.G-ral Praporgescu, nr. 1, telefon 0250732901, Fax 0250735617, E-mail consiliu@cjvalcea.ro, CUI 2540929.

II. DESCRIEREA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Bunul care face obiectul închirierii este Sala de festivități a Consiliului Județean Vâlcea, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. G-ral Praporgescu, nr.1, în suprafață utilă 1237,54 mp, conform Anexei nr.2a, cu un număr de 347 locuri.

Sala este dotată cu aparat de proiecție în sistem 3D, cu caracteristicile tehnice prevăzute în Anexa 2b, aparatură de sonorizare și iluminat și ecran de proiecție.

III. CONDIȚIILE DE ÎNCHIRIERE

Închirierea se face în baza unui contract prin care Consiliul Județean Vâlcea, denumit în continuare locator, transmite, pentru o perioadă de maximum 1 an, unei alte persoane, denumită în continuare locatar, dreptul de folosință asupra imobilului și bunurilor mobile și imobile din dotarea acesteia, în schimbul unei chirii, cu posibilitatea prelungirii, prin acte adiționale, pentru cel mult 5 ani.

La licitație pot participa cei care au solicitat caietul de sarcini și care au constituit garanția de participare.

1. Drepturile locatarului

- a) să folosească bunul închiriat conform destinației stabilite prin contract;
- b) să exploateze bunurile închiriate ca un bun proprietar, evitând

distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și a accesoriilor aferente, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

c) să primească în folosință efectivă bunurile ce fac obiectul contractului, pe bază de proces - verbal;

d) să desfășoare activități conexe privind comercializarea autorizată de produse alimentare și băuturi nealcoolice.

2. Obligațiile locatarului

a) să achite locatorului chiria datorată rezultată în urma desfășurării licitației publice în condițiile și în termenele stabilite prin contract ;

b) să achite cheltuielile de întreținere la termenele convenite cu locatorul ;

c) să nu subînchirieze bunurile ce face obiectul contractului de închiriere ;

d) să permită locatorului să execute, într-o perioadă stabilită de comun acord, lucrările de reparație și întreținere care îi cad în sarcină ;

e) să nu execute niciun fel de reparații sau modificări în spațiul închiriat ori la instalațiile aferente precum și la aparatul de proiecție 3D, ecranul de proiecție, instalațiile de sonorizare și iluminat, fără acordul locatorului;

f) să aducă la cunoștința locatorului orice fapte și acte care pun în pericol integritatea imobilului și, de asemenea, să aducă la cunoștința locatorului orice acte sau fapte de natură să împiedice folosința normală a imobilului;

g) să suporte toate cheltuielile născute ca urmare a neglijenței sau folosirii în mod necorespunzător a bunurilor închiriate;

h) să întrebuințeze bunurile care fac obiectul prezentului contract potrivit specificului și destinației acestora și numai pentru îndeplinirea obiectului contractului ;

i) să despăgubească locatorul pentru pagubele pricinuite de un incendiu bunurilor care fac obiectul prezentului contract, cu excepția situațiilor când incendiul:

- a provenit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră;

- a fost cauzat de un defect de construcție;

- s-a propagat de la o construcție învecinată.

Dovada existenței uneia dintre situațiile de excepție anterior menționate cade în sarcina locatarului și va fi avizată de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "General Magheru" al Județului Vâlcea.

j) să asigure curățenia sălii înainte și după fiecare spectacol;

k) să nu expună banere, afișe sau alte materiale ce ar putea deteriora pereții sălii de spectacole, capitonajul acestora sau ecranul de proiecție ;

l) să răspundă integral pentru degradarea totală sau parțială a spațiului închiriat și a aparatului de sonorizare și iluminat, ecranului de proiecție precum și a aparatului de proiecție 3D, inclusiv de cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit ;

m) să permită locatorului să examineze modul în care sunt utilizate spațiul aferent sălii de spectacole, aparatura de sonorizare și iluminat, ecranul precum și aparatul de proiecție 3D închiriate, precum și starea acestora ;

n) să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune - interese și a suportării oricăror alte cheltuieli ;

o) să nu tulbure liniștea publică ;

p) să respecte normele igienico - sanitare, normele tehnice, de protecție a muncii, a normelor PSI, precum și a celor privind protecția mediului înconjurător ;

r) să asigure respectarea normelor de acces în instituție, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor ;

s) să aducă la cunoștința spectatorilor că este interzis fumatul atât în foaier, cât și în sala de spectacole, precum și intrarea în sală cu produse alimentare și băuturi răcoritoare ;

ș) să predea, la expirarea duratei contractului, spațiul aferent sălii de spectacole, aparatura de sonorizare și iluminat, ecranul și aparatul de proiecție 3 D, în starea în care le-a primit, așa cum rezultă din procesul verbal de predare - primire ;

t) să achite suma ce reprezintă pagubele constatate în momentul predării bunurilor închiriate.

IV. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC ȘI SOCIAL URMĂRITE DE TITULARUL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

Obiectivele urmărite de titularul dreptului de administrare sunt :

- obținerea de venituri proprii suplimentare la bugetul propriu al județului Vâlcea în vederea finanțării unor obiective de investiții ;

- recuperarea eșalonată a unei părți din cheltuielile efectuate cu modernizarea și dotarea Sălii de festivități ;

- crearea unei activități culturale pentru populația din județul Vâlcea ;

V. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT

Oferta declarată câștigătoare va fi cea care va avea prețul cel mai mare dintre participanții calificați la procedura de licitație publică.

VI. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Ofertanții vor transmite ofertele în plic sigilat, pe care se va menționa denumirea și adresa ofertantului, cu înscrisul "A nu se deschide înainte de _____ ora _____" indicate în anunțul privind închirierea și vor indica bunul imobil pentru care este depusă oferta. Acesta va conține atașată la exterior, adresa de înaintare și dovada constituirii garanției de participare, în original.

În interiorul plicului, vor fi depuse alte două plicuri, care conțin următoarele:

Un plic va conține :

- a) *garanția de participare (original);*
- b) *fișa cu informații generale ale ofertantului;*
- c) *declarația de participare;*
- d) *documentele care dovedesc calitățile și capacitățile ofertanților, precum și cerințele privind calificarea conform cerințelor caietului de sarcini.*

Celălalt plic va conține oferta de preț propriu-zisă.

(2) Ofertele vor fi depuse în plic sigilat la Registratura Consiliului Județean Vâlcea, până la data și ora limită prevăzute în anunț.

(3) Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor.

Criteriile de selecție privind calificarea ofertanților:

- informații generale despre ofertant;
 - Certificate privind plata impozitelor și taxelor la bugetul local și de stat, în termen de valabilitate (original/copie conformă cu originalul/copie legalizată);
 - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (original).
- Datele cuprinse în Certificat, trebuie să fie reale, actuale, la data depunerii ofertei;
- ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activități pentru care este inițiată procedura de licitație ;
 - declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
 - cifra de afaceri minimă de 300.000 lei, înregistrată în anul anterior celui în care se inițiază procedura ;
 - cazierul fiscal al ofertantului ;
 - vechimea în activitate : minim 1 an;
 - copie legalizată a documentului care atestă că ofertantul este înregistrat în Registrul Cinematografiei ;
 - însușirea prin semnătură și ștampilă a proiectului contractului.

VII. DESTINAȚIA BUNURILOR CARE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

În Sala de festivități a Consiliului Județean Vâlcea se vor realiza spectacole de film.

VIII. INTERDICȚII PE PERIOADA ÎNCHIRIERII

Pe perioada de închiriere prevăzută în contract, locatorul are interdicția subînchirierii sau cesionării bunurilor mobile și imobile închiriate sau a contractului

de închiriere, ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului / obiectului de activitate, în raport cu cel avut la data participării la licitație.

IX. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 12 luni, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional.

Contractul de închiriere se semnează în maximum 5 zile de la desemnarea ofertantului câștigător și intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție, dar nu mai târziu de 10 zile de la data semnării.

X. POSIBILITATEA PRELUNGIRII PRIN ACT ADIȚIONAL

Prelungirea duratei contractului de închiriere prin act adițional se face prin acordul părților, pe o perioadă de cel mult 5 ani, în următoarele condiții :

a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite fără a avea măcar o singură zi întârziere ;

b) locatarul a respectat, fără excepție, toate clauzele contractuale ;

c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale, etc ;

d) locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea ;

e) locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz ;

f) locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul /obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

Intenția de prelungire se notifică celeilalte părți contractante, cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

Refuzul locatorului de a prelungi perioada de închiriere a bunurilor mobile și imobile nu dă dreptul locatarului de a solicita despăgubiri, indiferent de natura acestora.

XI. CHIRIA MINIMĂ

Chiria minimă este cea aprobată prin Hotărârea nr. 130 din 29 mai 2015 a Consiliul Județean Vâlcea, respectiv 96.000 lei/an.

XII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele cazuri :

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat ;

b) cu acordul părților ;

c) când locatarul nu achită integral, două luni consecutiv, chiria totală lunară aferentă bunului închiriat ;

d) când locatarul nu face dovada constituirii garanției de bună execuție ;
e) executarea necorespunzătoare sau neexecutarea culpabilă de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract ;

f) alte cauze de încetare a Contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

2. Contractul se reziliază de plin drept în cazul în care oricare dintre părțile contractante nu își execută obligațiile contractuale.

3. La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului spațiul și aparatul de proiecție 3D, ecranul precum și aparatura de sonorizare și iluminat, închiriate, în perfectă stare de utilizare.

XIII. CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Garanția de participare este obligatorie.

Valoarea garanției de participare la licitația publică de închiriere va fi în cuantun de 10% din valoarea de pornire a chiriei anuale, respectiv 9.600 lei.

Modalități de constituire ale garanției de participare:

- printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară
- în numerar la casieria Consiliului Județean Vâlcea
- în contul deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea
RO66TREZ6715006XXX000142, cod fiscal: 2540929.

Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care nu se perfectează contractul de închiriere din vina ofertantului desemnat câștigător.

XIV. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile de la data depunerii ofertei.

XV. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract, locatarul se obligă să constituie **garanția de bună execuție**, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

Garanția de bună execuție se va constitui în cuantum de 30% din valoarea la care se va încheia contractul (chiria anuală) cu ofertantul declarat câștigător.

Eventualele contestații, pot fi depuse în maximum trei zile lucrătoare de la data primirii înștiințării privind rezultatul licitației publice. Acestea se înaintează la sediul Consiliului Județean Vâlcea și vor fi soluționate de o comisie special desemnată, în maximum 3 zile de la data transmiterii contestației la sediul Consiliului Județean Vâlcea.

XVI. ALTE DISPOZIȚII

1. Ofertantul declarat câștigător cu care s-a încheiat contractul de închiriere va întocmi documentația pentru depunerea cererii de clasificare în vederea obținerii clasificării sălii, în funcție de nivelul dotărilor tehnice și al facilităților de confort.

2. Lunar, chiriașul va prezenta proprietarului imobilului, centralizatorul cu biletele vândute și încasările făcute din vânzarea acestora.

3. Cei interesați, pot vizita Sala de festivități până la data depunerii ofertelor, în fiecare zi lucrătoare, în intervalul orar 9 - 15, în baza unei solicitări scrise adresate autorității contractante cu o zi înainte de data vizitei.

Dispozițiile prezentului Caiet de sarcini pot fi completate cu noi cerințe apărute la data inițierii procedurii de licitație publică, cu acordul ordonatorului principal de credite.

DIRECTOR GENERAL,

Constantin Mircea Predescu

**COMPARTIMENT ACHIZIȚII PUBLICE,
ȘI URMĂRIREA REALIZĂRII CONTRACTELOR**

Laurenția Constantin

SUPRAFAȚA
utilă totală a Sălii de festivități a Consiliului Județean Vâlcea

Nr. crt.	FUNȚIUNE	ARIE UTILĂ mp
1.	Canal tehnic	148,07
2.	Centrală ventilație	73,40
3.	Green room	58,24
4.	Vestiar femei	18,91
5.	Vestiar bărbați	21,53
6.	Grup sanitar femei	5,91
7.	Grup sanitar femei	6,44
8.	Scara	4,36
9.	Canal tehnic ventilații	14,28
10.	Windfang	38,21
11.	Foyer	207,01
12.	Scara/camera tablouri electrice	13,25
13.	Acces spații tehnice	16,28
14.	Grup sanitar	23,81
15.	Grup sanitar	22,30
16.	Depozitare / garderobă	26,59
17.	Green room	23,97
18.	Grup sanitar pers. dizabilități	3,86
19.	Scara acces sală	9,18
20.	Scara acces sală	9,18
21.	Sala ședințe	256,72
22.	Scenă	137,80
23.	Magazie materiale curățenie	6,71
24.	Hol	4,65
25.	Grup sanitar	4,27
26.	Cameră proiecție	15,62
27.	Hol	2,72
28.	Spațiu tehnic	3,53
29.	Scară evacuare	2,25
30.	Birou	9,40
31.	Regie tehnică	13,15
32.	Pasarelă tehnică	16,66
33.	Pasarelă tehnică	19,28
TOTAL ARIE UTILĂ		1.237,54

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

ANEXA NR. 2.b

**CARACTERISTICILE TEHNICE
ALE APARATULUI DE PROIECȚIE 3D**

Nr. crt.	Specificatiile tehnice	Cant.	Seria, alte detalii
0	1	2	3
1.	<p>Proiector Digital Cinema DLP 2K tip Barco DP2K-19B inclusiv lampa 3kW</p> <ul style="list-style-type: none"> - tehnologie 3x 1.2" DC2K DLP Cinema; - rezolutie nativa: 2048x1080 pixeli (2K); - contrast: min. 2.000:1; - flux luminos: min. 19.000 lumeni obtinut cu o lampa noua a carei putere nu depaseste 3 kW; - lampa: Xenon. Din considerente de siguranta a operatorilor si avand in vedere directiva ROHS 2011/65/EU, nu se accepta lampi cu mercur; - circuite de alimentare independente pentru lampa, respectiv electronica proiecteurului; - sursa de alimentare dubla (redundanta); - posibilitatea de a curata si refolosi filtrele de aer, in vederea reducerii costurilor de intretinere; - alimentare: 220V / 50 Hz. 	1	1190152711
2.	<p>Lentila motorizata Barco 1,2" 1.8-2.8:1</p> <p>capabila sa realizeze o imagine de 10.76m x 4.50m (scope), respectiv 8.33m x 4.50m (flat) de la orice distanta de proiectie in intervalul 20.0m - 23.0m;</p>	1	9691009668
3.	<p>Server Doremi ShowVault 3"2TB</p> <p>Unitate externa de stocare. Carcasa tip rack 19". Interfete: 1x PCI-Express, 2x Gigabit Ethernet, 1x serial, 1x USB 2.0, 1x VGA. Capacitate de stocare: min. 3x 2TB RAID 5. Interconectare cu IMB: prin conexiune PCI-Express. Sistem de operare Linux</p>	1	SV4-028348
4	<p>IBM Doremi pentru Barco</p> <p>Media bloc (IMB) integrat in corpul proiecteurului. Redare materiale in format JPEG2000 2K si 4K. Intrari: 1x HDMI 1.3 cu suport HDCP, 1x dual 3G-SDI (conf. SMPTE 292M, 372M si 424M). Scalare la rezolutie 2K. Iesiri: 16x AES audio. Alte porturi: 1x PCI-Express, 6x GPO, 4x GPI. Suport pentru HFR (high frame rates).</p>	1	274879
5.	<p>Sistem 3D DepthQ Polarization Modulator</p> <p>- modulator de polarizare cu cristale lichide, dimensiuni fereastră</p>	1	DPM-L92102

Nr. crt.	Specificatiile tehnice	Cant.	Seria, alte detalii
0	1	2	3
	<p>activa: min. 17,0 cm x 9,7 cm: de min. 3 kW: - mecanism eficient de racire si disipare a caldurii: - mecanism de culisare sau rabatare. cu posibilitate de automatizare. astfel incat modulatorul sa fie retras din drumul optic in cazul proiectiilor 2D; - sincronizare cu proiectorul prin intermediul portului GPIO.</p>		
6.	Ochelari 3D pentru adulti	800	-
7.	Ochelari 3D pentru copii	200	-
8.	Piedestal pentru Barco DP2K-19B, inclusiv 19" rack - dimensionat astfel incat sa pozitioneze corect proiectorul fata de vizeta de proiectie: - rack 19" integrat.	1	-
9.	UPS Mustek PowerMust 3024, 3000VA/2400W, 3U rack UPS server - sursa neintreruptibila de tensiune (UPS) dimensionata astfel incat sa sustina server-ul si circuitul electronic al proiectorului (fara lampa) timp de cel putin 5 minute. in cazul intreruperii alimentarii cu energie: - min. 3000VA: - carcasa instalabila in rack 19".	1	-
10.	UPS Eaton 9130 6000 + 2Xebm UPS alimentare consumatori vitali - sursa neintreruptibila de tensiune (UPS) online : - putere 6000 VA/ 5400 W : - timp minim de backup : 60 minute la o incarcare de 5000 W : - tensiune nominala : 230 V a.c./50 Hz : - plaja tensiune de intrare suportata : 170-270/45-65 Hz : - port de comunicare : RS232/USB.	1	-
11.	Ventilator extern pentru proiector Barco ventilator extern pentru racire proiector. dimensionat corespunzator.	1	-
12.	Dimmer CUE PED 108 doua unitati dimmer controlabile. fiecare cu 1 canal / iesire 230 V / 8A.	2	-
13.	Laptop HP ProBook 4540s Laptop pentru operare si continut alternativ - procesor: putere cel putin echivalenta cu Intel Core i3 2.2 Ghz: - memorie RAM: min. 4 GB: - placa grafica cu min. 1 GB memorie video dedicata: - HDD capacitate min. 300 GB: - ecran LCD cu iluminare LED. diagonala min. 15". rezolutie min. 1366x768: - porturi: 1x HDMI, 2x USB (din care cel putin 1x USB 3.0), 1x audio out, 1x microfon: - interfere retea: Gigabit Ethernet RJ45, wireless 802.11 b/g/n: - sistem de operare Windows 8.	1	-
14.	Router Wireless TP-LINK Gigabit TL-WDR4300 Router wireless	1	-

Nr. crt.	Specificatiile tehnice	Cant.	Seria, alte detalii
0	1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> - min. 4 porturi LAN RJ-45. Gigabit Ethernet (10/100/1000 Mbps); - 1 port WAN RJ-45. Gigabit Ethernet (10/100/1000 Mbps); - wireless conf. IEEE 802.11 n/g/a; - securitate: WPA, WPA2, WPS. filtrare adrese MAC. WEP 64/128 bit, firewall (NAT, SPI, VPN pass-through). 		
15.	<p>Conectica , inclusiv intercon.cu sistemul de sunet existent solutia propusa trebuie sa includa toate elementele active si pasive necesare interconectarii echipamentelor. <u>Nota:</u> sala este deja dotata cu un ecran tip "silver screen" cu dimensiunile 10,76m x 4,50m. precum si cu un sistem de sunet. Echipamentul de proiectie trebuie conectat la sistemul de sunet existent.</p>	1	-

CONTRACT CADRU
de închiriere a unor bunuri aflate în domeniul public al
Județului Vâlcea și în administrarea Consiliului Județean Vâlcea

I. Părțile contractului

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, Str. G-ral Praporgescu, nr. 1, telefon 0250732901, Fax 0250735617, E-mail consiliu@civalcea.ro, CUI 2540929, reprezentat prin domnul Gheorghe Păsat - Vicepreședinte cu atribuții de Președinte, și domnul Constantin Mircea Predescu - Director general, în calitate de locatar,

și _____ cu sediul în _____
Str. _____ nr. __, Bloc _____, Ap. _____ telefon _____,
Fax _____, E-mail _____, reprezentat prin domnul _____,
_____ în calitate de locatar,

II. Obiectul contractului

ARTICOLUL 1

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă transmiterea dreptului de folosință asupra imobilului situat în municipiul Râmnicu Vâlcea strada G-ral Praporgescu nr. 1, în suprafață utilă de 1237,54 mp, conform anexei nr. 2.a la Caietul sarcini, a aparatului de proiecție 3 D având caracteristicile prevăzute în anexa nr.2.b la Caietul de sarcini, ecranului de proiecție și instalațiilor de sonorizare și iluminat din dotarea acestuia, în scopul exploatării în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

1.2. Folosința efectivă a imobilelor închiriate se va realiza începând cu data de, pe baza procesului-verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract, în zilele de joi, vineri, sâmbătă și duminică, în intervalul orar 18⁰⁰-23⁰⁰.

1.3. Bunurile închiriate vor fi folosite de locatar numai potrivit specificului și destinației acestora și numai pentru îndeplinirea obiectului de activitate pentru care au fost închiriate.

ARTICOLUL 2

Suprafața totală utilă închiriată este de 1237,54 mp.

III. Durata de închiriere

ARTICOLUL 3

Durata de închiriere este de _____ ani, cu începere de la data semnării contractului și înregistrării acestuia la sediul locatorului.

ARTICOLUL 4

4.1. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților, numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții :

-locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;

-locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;

-locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat și bugetul local ;

-locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;

-locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz ;

-locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

Intenția de prelungire se notifică celeilalte părți contractante, cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

4.2. Refuzul locatorului de a prelungi perioada de închiriere a bunurilor mobile și imobile nu dă dreptul locatarului de a solicita despăgubiri, indiferent de natura acestora.

IV. Valoarea chiriei, condiții și termene de plată

ARTICOLUL 5

Locatarul datorează locatorului o chirie lunară, al cărui cuantum este cel rezultat în urma desfășurării licitației publice.

ARTICOLUL 6

Chiria lunară este de lei.

ARTICOLUL 7

7.1. Chiria se achită lunar în termen de 5 zile lucrătoare a lunii următoare celei pentru care se percepe chiria, la sediul locatarului.

7.2. În același termen, locatarul va înainta locatarului un borderou centralizat din care să rezulte numărul de bilete de spectacol vândute și valoarea totală a acestora.

ARTICOLUL 8

În cazul neexecutării obligației de plată prevăzute la art. 6 și 7 din prezentul contract, se percep penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, cu decontarea prioritară a facturilor de penalități, pentru sumele scadente, indiferent de instrucțiunile de pe ordinul de plată.

ARTICOLUL 9

Cuquantumul penalităților de întârziere în decontarea debitelor restante va putea depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

V. Drepturi și obligații contractuale

ARTICOLUL 10

Drepturile locatarului:

10.1. să folosească bunul închiriat conform destinației stabilite prin prezentul contract;

10.2. să exploateze bunurile închiriate ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și a accesoriilor aferente, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

10.3. să primească în folosință efectivă bunurile ce fac obiectul prezentului contract la data stabilită la art. 3, pe bază de proces - verbal de predare - primire;

10.4. să desfășoare activități conexe privind comercializarea autorizată de produse alimentare și băuturi nealcoolice.

ARTICOLUL 11

Obligațiile locatarului:

11.1. să achite locatarului chiria datorată în condițiile și în termenele stabilite în prezentul contract;

11.2. să achite cheltuielile de întreținere la termenele convenite cu locatarul;

11.3. să nu subînchirieze bunul ce face obiectul contractului de închiriere;

- 11.4. să permită locatarului să execute, într-o perioadă stabilită de comun acord, lucrările de reparație și întreținere care îi cad în sarcină;
- 11.5. să nu execute niciun fel de reparații sau modificări în spațiul închiriat și instalațiile aferente precum și la aparatul de proiecție 3D, ecranul de proiecție, instalațiile de sonorizare și iluminat, fără acordul locatarului;
- 11.6. să aducă la cunoștința locatarului orice fapte și acte care pun în pericol integritatea imobilului și, de asemenea, să aducă la cunoștința locatarului orice acte sau fapte de natură să împiedice folosința normală a imobilului;
- 11.7. să suporte toate cheltuielile născute ca urmare a neglijenței sau folosirii în mod necorespunzător a bunurilor închiriate;
- 11.8. să întrebuinteze bunurile care fac obiectul prezentului contract potrivit specificului și destinației acestora și numai pentru îndeplinirea obiectului contractului ;
- 11.9. să despăgubească locatarul pentru pagubele pricinuite de un incendiu bunurilor care fac obiectul prezentului contract, cu excepția situațiilor când incendiul:
- a provenit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră;
 - a fost cauzat de un defect de construcție; sau
 - s-a propagat de la o construcție învecinată.
- Dovada existenței uneia dintre situațiile de excepție anterior menționate cade în sarcina locatarului și va fi avizată de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "General Magheru" al Județului Vâlcea.
- 11.10. să asigure curățenia sălii înainte și după fiecare spectacol;
- 11.11. să nu expună banere, afișe sau alte materiale ce ar putea deteriora pereții sălii de spectacole, capitonajul acestora sau ecranul de proiecție ;
- 11.12. să răspundă integral pentru degradarea totală sau parțială a spațiului închiriat și a aparatului de sonorizare și iluminat, ecranului de proiecție precum și a aparatului de proiecție 3D, inclusiv de cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit ;
- 11.13. să permită locatarului să examineze modul în care sunt utilizate spațiul aferent sălii de spectacole, aparatura de sonorizare și iluminat, ecranul precum și aparatul de proiecție 3D închiriate, precum și starea acestora ;
- 11.14. să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune - interese și a suportării oricăror alte cheltuieli ;
- 11.15. să nu tulbure liniștea publică ;
- 11.16. să respecte normele igienico - sanitare, normele tehnice, de protecție a muncii, a normelor PSI, precum și a celor privind protecția mediului înconjurător ;
- 11.17. să asigure respectarea normelor de acces în instituție, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor ;

11.18. să aducă la cunoștința spectatorilor că este interzis fumatul atât în foaier, cât și în sala de spectacole, precum și intrarea în sală cu produse alimentare și băuturi răcoritoare ;

11.19. să predea, la expirarea duratei contractului, spațiul aferent sălii de spectacole, aparatura de sonorizare și iluminat, ecranul și aparatul de proiecție 3 D, în starea în care le-a primit, așa cum rezultă din procesul verbal de predare - primire ;

11.20 să achite suma ce reprezintă pagubele constatate în momentul predării bunurilor închiriate

ARTICOLUL 12

Drepturile locatorului:

12.1. să primească chiria în condițiile și în termenele stabilite la art. 6 și 7;

12.2. să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii;

12.3. să verifice și să constate starea integrității bunurilor care fac obiectul închirierii;

12.4. în situații deosebite când în zilele și intervalul orar închiriat, locatorul urmează să folosească sala pentru realizarea unor activități strict necesare, va notifica acest lucru locatarului, cu cel puțin o zi înainte de desfășurarea evenimentului.

ARTICOLUL 13

Obligațiile locatorului:

13.1. să predea locatarului spațiul închiriat, ecranul de proiecție, instalațiile de sonorizare și iluminat și aparatul de proiecție 3 D, în stare bună de folosință, pe bază de proces - verbal de predare - primire în care se va consemna descrierea spațiului și a aparaturii, precum și starea tehnică a acestora și suprafața efectivă a spațiului;

13.2. să asigure folosința bunurilor închiriate pe toată durata prezentului contract;

13.3. să nu îl împiedice pe locatar să își realizeze drepturile legate de închiriere decât în condițiile reglementate de legislația în vigoare și de prezentul contract;

13.4. să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a spațiului închiriat, instalațiilor de sonorizare și iluminat, ecranului de proiecție și aparatului de proiecție 3D, prin abținerea de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință, fiind răspunzător față de locatar pentru

evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului care îi împiedică întrebuințarea. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat.

13.5. să-l instruiască pe locatar cu privire la folosirea spațiului aferent sălii de spectacole.

VI. Garanții pentru executarea contractului de închiriere

ARTICOLUL 14

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

ARTICOLUL 15

Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul executării scrisorii de garanție bancară, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului. Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

ARTICOLUL 16

Garanția de bună execuție este de..... lei, reprezentând 30% din valoarea anuală a contractului, și se pune la dispoziție locatorului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

VII. Răspunderea contractuală

ARTICOLUL 17

17.1. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii;

17.2. Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

17.3. Locatarul răspunde pentru săvârșirea eventualelor fapte contravenționale, prevăzute de Ordonanța Guvernului nr.39 / 2005 privind cinematografia, cu modificările ulterioare.

17.4. Prezentul contract se reziliază de plin drept, în cazul în care oricare dintre părțile contractante nu își execută obligațiile contractuale.

17.5. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

17.6. La încetarea contractului prin ajungere la termen sau datorită rezilierii, în condițiile pct. 17.1, locatorul nu datorează despăgubiri locatarului pentru îmbunătățirile aduse bunului închiriat.

VIII. Încetarea contractului

ARTICOLUL 18

18.1. Prezentul contract încetează de drept, fără nicio formalitate, în următoarele situații:

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

b) cu acordul părților;

c) când locatarul nu face dovada constituirii garanției de bună execuție, conform art. 14;

d) când locatarul nu achită integral, două luni consecutiv, chiria lunară totală aferentă bunului închiriat;

e) executarea necorespunzătoare sau neexecutarea culpabilă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract ;

f) alte cauze de încetare a Contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege ;

18.2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului spațiul și aparatul de proiecție 3D, ecranul, precum și aparatura de sonorizare și iluminat, închiriate, în perfectă stare de utilizare.

IX. Subînchirierea și cesiunea

ARTICOLUL 19

Subînchirierea în tot sau în parte, a spațiului, a aparatului de proiecție 3D, ecranului, precum și a aparaturii de sonorizare și iluminat închiriate, precum și cesiunea contractului de închiriere unui terț, sunt interzise.

X. Modificarea contractului

ARTICOLUL 20

Contractul se modifică numai cu acordul părților, pe bază de acte adiționale, în următoarele cazuri:

- a) actualizarea chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele de inflație;
- b) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică în mod esențial obligațiile părților sau care impun obligații noi.

XI. Forța majoră

ARTICOLUL 21

21.1. Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract atunci când această neîndeplinire este urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

21.2. Forța majoră invocată va fi comunicată celeilalte părți, în scris, în termen de 5 zile de la apariție, de către partea interesată și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

21.3. Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri.

XII. Litigii

ARTICOLUL 22

Eventualele litigii în legătură cu modul de derulare a prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

XIII. Dispoziții finale

ARTICOLUL 23

În înțelesul prezentului contract, orice notificare, cerere, comunicare sau informare va fi făcută în scris, prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia.

ARTICOLUL 24

Toate documentele prezentului contract, precum și cele legate de executarea lui se vor întocmi în limba română.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi _____ în 3 (trei) exemplare originale, dintre care 2 (două) pentru locator și 1 (unul) pentru locatar.

LOCATOR,

LOCATAR,