Horticultura SA
Episcop Joseph Lonovici, nr. 4, corp B, et. 3, 300092, Timişoara
CUI: RO1816890, ORC: J1991000939353
contact@horticultura.ro, Tel: 0256 498 667
www.horticultura.ro

Nr. HRT-INT-1976/27.10.2026

ANUNȚ

privind închirierea unui spațiu comercial aparținând societății HORTICULTURA S.A. Timişoara

1. Organizatorul:

Societatea HORTICULTURA S.A., cu sediul în municipiul Timişoara, str. Episcop Ioseph Lonovici, nr. 4, corp B, et. 3, cod poştal 300092, județul Timiş, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Timiş sub nr. J1991000939353, CUI 1816890, în calitate de proprietar al imobilului, organizează licitație publică cu strigare, în vederea închirierii unui spațiu comercial.

Prin prezentul anunț se stabilește cadrul legal, principiile şi etapele procedurale privind închirierea spațiilor aflate în proprietatea societății prin licitație publică cu strigare, în vederea utilizării acestora pentru activități economice, administrative, culturale sau sociale.

2. Obiectul:

Închirierea unui spațiu comercial situat în Timişoara, Bulevardul Dâmbovița, nr. 51, bl. D43, parter, județul Timiş, înscris în cartea funciară nr. 402229-C1-U4, cu următoarele caracteristici:

- Suprafața: 65,20 mp (38,90 mp spațiu vânzare, 23,70 mp deposit/magazine şi 2,60 mp grup sanitar)
- Disponibilitate: 02.12.2026
- Durata contractului de închiriere: 5 (cinci) ani

3. Condiții financiare:

- ***Prețul de pornire al licitației***: 55 lei/mp/lună (la care se adaugă TVA)
- ***Indexarea chiriei***: Tariful va fi ajustat anual, în funcție de indicele inflației comunicat de Institutul Național de Statistică, aferent anului fiscal anterior şi/sau piața imobiliară din zonă (condițiile sunt detaliate în modelul contractului de închiriere, anexat).
- ***Garanție***: echivalentul unei luni de chirie.
- ***Modalitate de plată***: lunar, prin transfer bancar
- ***Cheltuieli suplimentare***: utilitățile se achită suplimentar separate față de prețul chiriei lunare.

4. Condiții de participare la licitație

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice autorizate şi juridice române sau ale țărilor membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au depus oferta şi cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termenele prevăzute;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile eligibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu sunt în procedură de insolvență, faliment sau lichidare.

5. Perioadă depunere oferte:

- Perioada: **30.10.2026 – 20.11.2026**
- Modalitate de transmitere oferte şi documentație:
  - email: contact@horticultura.ro şi marian.combii@horticultura.ro sau
  - la sediul societății în plic sigilat.

6. Criterii de atribuire:
Criteriu unic: cel mai mare preț oferit (valoarea chiriei lunare).
În caz de egalitate, se poate organiza o strigare suplimentară între ofertanții egali.
- În cazul în care se va primi o singură ofertă, nu se va scădea sub prețul de pornire.
- În cazul în care se primesc mai multe oferte, se va proceda la negociere cu toți ofertanții la sediul societății, la o data și oră comunicate ulterior.
- În cazul în care nu se primește nici o ofertă, termenul de depunere se prelungește până se primește o ofertă pentru închirierea spațiului.

---

7. Condiții de eligibilitate și documentația necesară:
La licitație vor fi acceptate persoane fizice autorizate și juridice care îndeplinesc următoarele condiții:
- să nu fie insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare, în cazul persoanelor juridice de drept privat;
- să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale;
- în cazul în care a avut relații contractuale de orice fel cu societatea HORTICULTURA S.A, să prezinte o adeverință de bună execuție din care să reiasă modul de îndeplinire al acordului de voință, din partea acesteia;
- să nu furnizeze date false în documentele de calificare;
- a depus oferta **în termen 20.11.2026, ora 14:00;**
- Condițiile și termenii închirierii: conform model contract de închiriere, anexat.

Documentele obligatorii:
- Copie certificat de înregistrare fiscală (CUI);
- Act constitutiv/Certificat constatator ONRC, în termen de valabilitate;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat, în original;
- Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local, în original;
- Împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului și copie CI împuternicit, unde este cazul;
- Propunerea tehnică care va cuprinde: o descriere detaliată a activităților ce urmează să fie desfășurate în spațiul ce va fi închiriat;
- Declarație privind protecția mediului.

---

8. Alte mențiuni:
- Ofertantul are dreptul de a vizualiza spațiul supus închirierii înainte de depunerea ofertei.
- Câștigătorul are obligația de a semna contractul de închiriere în maxim 5 zile lucrătoare de la comunicarea/transmiterea de către societate, altfel își pierde dreptul de câștigător, iar spațiul se atribuie următorului participant la licitație, la ultimul preț licitat de acesta.
- Societatea HORTICULTURA S.A. își rezervă dreptul de a modifica, amâna sau anula procedura de licitație, cu informare prealabilă a participanților, fără a avea obligații față de aceștia.

---

9. Reguli formale de prezentare a ofertelor

Participantul la licitaţia publică va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:
- Nivelul chiriei lunare în lei/mp, care constituie baza de pornire în licitaţia publică.
- Activitatea pe care preconizează să o desfăşoare în spaţiul destinat închirierii (condiție specifică impusă de natura bunului închiriat).
- Capacitatea economico-financiară.
- Protecţia mediului înconjurător.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de licitație.
Ofertele se redactează în limba română.

10. Contact pentru informații suplimentare:

- Telefon: 0730.445.442 si 0256.498.667
- Email: contact@horticultura.ro si marian.combii@horticultura.ro
- Persoană de contact: Marian Combii

Director general,
EMANUEL DAVID

SOCIETATEA COMERCIALĂ HORTICULTURA S.A. TIMIȘOARA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. _____

CAP.I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art.1.

Societatea HORTICULTURA S.A. cu sediul în Timişoara, str. Episcop Ioseph Lonovici, nr. 4, corp B, et 3, judeţul Timiş, tel. 0256 498 667, email: contact@horticultura.ro, având CUI RO1816890, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J1991000939353, având contul curent LEI RO16BTRLRONCRT0460505802 deschis la Banca Transilvania – Timişoara, reprezentată de Director General Vancia Mircea, în calitate de **LOCATOR**,

ŞI

Societatea ....., cu sediul în ....., str. ....., nr. ..., bl. ..., sc. ..., ap. ..., judeţul ....., înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. ....., având CUI ....., reprezentată de administrator ....., în calitate de **LOCATAR**

CAP.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Art.2.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea spaţiului în suprafaţă de 65,20 mp, situat în Timişoara, Bdul. Dîmboviţa, nr. 51 PARTER, înscris în CF 402229-C1-U4 Timişoara.

Art.2.2. Spaţiul închiriat este proprietatea **HORTICULTURA S.A.** Timişoara.

Art.2.3. Predarea-primirea spaţiului închiriat va fi consemnată în procesul verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract. La procesul verbal de predare-primire se vor anexa fotografii ale spaţiului şi dotărilor.

CAP. III. DESTINAŢIA IMOBILULUI ÎNCHIRIAT

Art.3.1. Destinaţia pentru care se închiriază spaţiul care face obiectul prezentului contract o constituie desfăşurare activităţi de .....

Art.3.2. Destinaţia spaţiului închiriat nu va putea fi schimbată fără consimţământul prealabil scris al locatorului.

CAP.IV. DURATA ŞI APLICABILITAEA CONTRACTULUI

Art.4.1. Termenul închirierii este de la data _____ până la data de _____ .

Art.4.2. Prelungirea termenului de valabilitate a contractului se face cu acordul ambelor părţi, prin semnarea unui Act Adiţional. Prelungirea contractului atrage după sine renegocierea preţului şi a clauzelor contractuale.

Art.4.3. La expirarea duratei, contractul încetează de drept dacă nu s-a încheiat act adiţional de prelungire conform art.4.2.

Art.4.4. Chiriaşul se obligă să notifice Proprietarul cu privire la intenţia de prelungire a prezentului contract cu cel puţin 60 de zile înainte de data expirării. Notificarea se va face în scris, fie prin e-mail la adresa comunicată de Proprietar, fie prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. În cazul în care Chiriaşul îşi exprimă această intenţie, părţile vor negocia noile condiţii contractuale şi, dacă se ajunge la un acord, se va încheia un act adiţional în următoarele 30 de zile. În absenţa unei notificări în termenul stabilit, Proprietarul are dreptul să dispună liber de spaţiul închiriat, fără a fi obligat să prelungească contractul.

CAP.V. PREŢUL CONTRACTULUI. MODALITĂŢI ŞI TERMEN DE PLATĂ.

Art.5.1. Preţul chiriei este _____ lei/lună (fără TVA).

Art.5.2. Chiria nu cuprinde costul utilităţilor necesare pentru folosinţa spaţiului, iar pentru colectarea deşeurilor locatarul are obligaţia să încheie în nume propriu contract de prestare a serviciului de salubritate cu operatorul economic RETIM S.A. Locatarul are obligaţia să încheie în nume propriu contracte pentru furnizarea energiei electrice şi a gazelor naturale. Locatorul HORTICULTURA S.A. îşi exprimă acordul pentru ca locatarul să aibă dreptul să încheie în nume propiru contracte cu furnizorii de energie electrică şi gaze naturale pentru spaţiul închiriat.

Decontarea consumurilor se va face astfel: apă şi canalizare se vor factura conform consumului lunar înregistrat de aparatele de măsurare. Plata utilităţilor se va face în termenul prevăzut la art.5.5.

Art.5.3. Locatorul va emite factură lunar, în prima parte a fiecărei luni contractuale, pentru chiria aferentă lunii curente. Factura va fi emisă în prima zi lucrătoare a lunii curente.

Art.5.4. Preţul chiriei se va actualiza anual cu rata inflaţiei aferentă anului calendaristic anterior, prin încheiere de act adiţional între părţi, noul preţ al chiriei fiind datorat începând cu a 3-a lună a anului pentru care s-a făcut actualizarea. Refuzul explicit sau implicit al locatarului de a semna actele adiţionale de actualizare a chiriei cu rata inflaţiei dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractul, printr-o simplă notificare scrisă transmisă locatarului, prin care îl înştiinţează despre acest motiv de încetare a contractului. Rezilierea operează începând cu data transmiterii notificării şi nu îl exonerează pe locatar de plata chiriei actualizate cu rata inflaţiei şi a penalităţilor de întârziere aferente chiriei actualizate, în cuantumul prevăzut la art. 8.1, de la scadenţă şi până la data plăţii efective, dacă este cazul, precum nici de obligaţia de plată a oricăror alte sume datorate locatorului în temeiul contractului, atât pentru perioada anterioară rezilierii, cât şi pentru perioada cuprinsă între data rezilierii şi data restituirii spaţiului închiriat.

Dacă în perioada de valabilitate a contractului, valoarea chiriilor practicate pe piaţa imobiliară cu privire la imobilele din zonă (...) are o creştere cu peste 20% faţă de valoarea contractuală stabilită pe mp, preţul contractului se va renegocia, în sensul majorării chiriei cu cel puţin 20%, încheindu-se în mod corespunzător act adiţional la contract. Refuzul explicit sau implicit al locatarului de a încheia actele adiţionale privind renegocierea preţului contractului ca urmare a creşterii valorii chiriei practicate în zonă dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractul, printr-o simplă notificare scrisă transmisă locatarului, prin care îl înştiinţează despre acest motiv de încetare a contractului. Rezilierea operează începând cu data transmiterii notificării şi nu îl exonerează pe locatar de obligaţia de plată a tuturor sumelor datorate locatorului, conform contractului, pentru perioada anterioară rezilierii şi pentru perioada cuprinsă între data rezilierii şi data restituirii spaţirului închiriat.

Art.5.5. Plata chiriei şi a utilităţilor (apa si canalizare) se va face lunar, în termen de maxim 15 zile de la data comunicării facturii. Scadenţa se prelungeşte în prima zi lucrătoare dacă ziua scadenţei este o zi nelucrătoare ori sărbătoare legală sau în care băncile nu funcţionează.

Plata se va efectua prin virament bancar în contul societăţii **HORTICULTURA S.A.**, cont lei cod IBAN RO16BTRLRONCRT0460505802 deschis la Banca Transilvania - Timişoara.

Art.5.6. Locatarul va depune o garanţie echivalentă cu suma unei luni de chirie la semnarea contractului/actului adiţional, în valoare de _____ lei, care va fi utilizată de Locator pentru a acoperi eventualele daune sau sume restante la finalizarea perioadei de închiriere. Garanţia va fi restituită la finalul perioadei de închiriere, în termen de 30 zile calendaristice de la predarea spaţiului, cu condiţia ca Locatarul să fi respectat toate obligaţiile stabilite prin prezentul contract.

În cazul în care există daune sau sume restante de plată, Locatorul are dreptul de a reţine parţial sau integral suma garanţiei pentru acoperirea acestora. Orice diferenţă va fi restituită Locatarului în termen de 30 zile de la efectuarea verificărilor. Garanţia nu poate fi utilizată pentru plata chiriei sau pentru alte plăţi periodice datorate conform prezentului contract.

CAP.VI. INTERDICȚII

Art.6.1. Locatarul nu va folosi spațiul în alt scop decât acela pentru care a fost închiriat și nici nu îl va subînchiria, cu excepția situației în care locatorul își exprimă consimțământul prealabil scris în acest sens.

CAP.VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7.1. Locatorul are dreptul:

a) de a verifica dacă spațiul este folosit potrivit destinației pentru care a fost închiriat, cu anunțarea prealabilă a locatarului cu minim 3 zile inainte.

Art. 7.2. Locatorul se obligă:

a) să predea spațiul închiriat, identificat conform art.2.1 din prezentul contract, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat, prin proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Procesul verbal se constituie ca anexă la contract;

b) prin procesul verbal de predare-primire locatorul va face și predarea dotărilor existente (mijloace fixe și obiecte de inventar dacă există), care vor fi lăsate în folosința locatarului pe toată durata contractului și va prezenta explicit starea fizică (tehnică) a spatiului și dotărilor (inclusiv faianță, gresie, geamuri, etc.).

c) la încetarea din orice cauză a contractului, să primească, pe bază de semnătură, în bune condiții și în stare de funcționare, baza materială și dotările care au fost puse la dispoziția locatarului;

d) locatorul, prin responsabilul de contract, are obligația de a exercita controlul respectării prevederilor contractului încheiat.

Art.7.3. Locatarul are dreptul:

a) de a efectua amenajări voluptoare și/sau lucrări de renovare a spațiului, pe cheltuiala sa proprie și numai în baza autorizațiilor legale, dacă este cazul, fără a schimba destinația de întrebuințare a imobilului și fără a avea dreptul să invoce pretenții asupra contravalorii respectivelor amenajări/lucrări la încetarea contractului;toate investițiile/reparațiile capitale aduse spațiului vor rămâne în proprietatea locatorului, atunci când contractul încetează prin ajungere la termen sau este reziliat din culpa exclusivă a locatarului; în cazul amenajărilor voluptoare, locatarul are dreptul să le ridice/desființeze la încetarea contractului. Se interzice a se efectua intervenții (modificare, adăugire, etc.) asupra spațiului în care își desfășoară activitatea, din punct de vedere tehnic (structură rezistență).

b) să subînchirieze parțial imobilul care face obiectul contractului, cu acordul prealabil scris al locatorului cu privire la persoana sublocatarului și fără a schimba destinația de folosință a spațiului.

7.4. Locatarul se obligă:

a) să achite chiria facturată de locator în condițiile prevăzute în prezentul contract, în termenul contractual stabilit;

b) să folosească spațiul închiriat (cu dotările aferente) potrivit destinației stabilite prin prezentul contract;

c) să conserve spațiul închiriat și să se comporte ca un bun proprietar cu patrimoniul primit;

d) să nu subînchirieze spațiul închiriat și/sau să nu transmită sub orice formă folosința spațiului închiriat către terți, fără acordul prealabil scris al locatorului;

e) să obțină toate autorizațiile necesare desfășurării activității sale;

f) să respecte normele igienico-sanitare, de protecția muncii, de PSI, de pază și protecție, de mediu, conform legislației în vigoare;

g) să asigure materialele consumabile necesare folosinței, să efectueze și să păstreze curățenia în spațiul închiriat;

h) să asigure întreținerea curentă a încăperilor în care își desfășoară activitatea, a utilităților și dotărilor, suportând contravaloarea acestora;

i) să răspundă pentru eventualele deteriorări cauzate din culpa sa și/sau pentru eventuale lipsuri din bunurile puse la dispoziție de către proprietar în baza procesului verbal de predare primire și să suporte contravaloarea prejudiciilor provocate din vina sa, fără a răspunde pentru deteriorările ori uzura cauzate de trecerea timpului și prin întrebuințarea normală a imobilului potrivit destinației pentru care a fost închiriat.

j) să utilizeze numai căile de acces convenite;

k) să încheie contract cu o societate autorizată pentru ridicarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată;

l) să răspundă pentru paza bunurilor, ca un bun proprietar;

m) să suporte cheltuielile tuturor utilităților de care dispune, stabilite pe bază de contor/subcontor, pentru spațiul care face obiectul contractului de închiriere.

n) să nu realizeze nicio construcție cu caracter definitiv;

o) la terminarea perioadei contractuale sau în orice alt caz de încetare a contractului, să predea pe bază de semnătură și în stare corespunzătoare spațiul și baza materială folosite.

CAP.VIII. SANCȚIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR CONTRACTUALE

Art.8.1. În cazul neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor privind plata chiriei și/sau plata utilităților (apa si canalizare) în termenul și cuantumul stabilite, conform CAP.V din prezentul contract, locatarul va plăti penalități de întârziere de 0,1% din valoarea facturii neonorate la plată, pentru fiecare zi de întârziere peste termenul contractual de plată.

Dacă întârzierea plății depășește 30 de zile calendaristice, locatorul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, printr-o notificare scrisă transmisă locatarului, prin care îl înștiințează despre acest motiv de încetare a contractului.

Rezilierea operează începând cu data transmiterii notificării și nu îl exonerează pe locatar de obligația de plată a sumelor neachitate, precum și a penalităților datorate începând cu data scadenței și până la data plății efective.

Art.8.2. Locatorul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral contractul, prin notificare scrisă adresată locatarului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 (treizeci) de zile, în cazul nerespectării de către locatar a oricărei obligații dintre cele prevăzute la art.7.4, cu excepția obligației de plată a chiriei și a utilităților, pentru care sunt aplicabile prevederile art. 8.1.

Art.8.3. La îndeplinirea condițiilor pentru rezilierea/încetarea contractului, locatorul va acorda locatarului un termen pentru eliberarea spațiului, de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice. În cazul în care locatarul nu eliberează spațiul în termenul menționat, locatorul este în drept să fie despăgubit cu sumele aferente folosirii spațiului, la care se adaugă suma de 100 euro/zi reprezentând lipsa de folosință a spațiului de către proprietar, sume datorate de către locatar până la eliberarea spațiului.

CAP.IX. MODALITATEA DE RESTITUIRE

Art.9.1. La încetarea prezentului contract de închiriere, locatarul va elibera spațiul închiriat, predarea-primirea spațiului și starea dotărilor puse la dispoziție de către locator urmând a fi consemnate în procesul verbal de predare-primire.

Art.9.2. Locatorul se obligă să predea spațiul cu dotările aferente, cu modificările și uzura acceptate ca urmare a trecerii timpului, în condiții de întrebuințare normală, conform destinației.

Art.9.3. În cazul în care locatarul a efectuat amenajări voluptoare, în condiţiile art.7.3 lit a) din contract şi nu doreşte desfiinţarea acestora la momentul predării imobilului, respectivele amenajări nu vor putea face obiectul vreunei pretenţii pecuniare.

Art.9.4. Desfiinţarea amenajărilor voluptoare se face pe cheltuiala exclusivă a locatarului şi nu este permis ca prin aceasta să se aducă nicio atingere integrităţii spaţiului.

Art.9.5. Procesul - verbal de predare-primire, semnat de ambele parţi contractante, fără obiecţiuni, constituie documentul care atestă stingerea obligaţiilor contractuale.

CAP.X. CLAUZE SPECIALE

Art.10.1. Constatarea daunelor se va face de reprezentanţii ambelor părţi, urmând a fi consemnate printr-un înscris semnat de către ambele părţi. În cazul în care locatarul nu participă la constatare, deşi a fost convocat ori refuză să semneze înscrisul de constatare, locatorul va consemna aceste menţiuni în înscrisul constatator. Recuperarea prejudiciului suferit, dacă părţile nu se înţeleg pe cale amiabilă, se va realiza conform procedurilor legale.

Art.10.2. La expirarea termenului de închiriere, contractul încetează de drept, fără a opera tacita relocaţiune, cu excepţia cazului în care părţile convin altfel prin act adiţional scris.

Art.10.3. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă părţile nu au convenit prelungirea acestuia, locatarul este obligat, fără nicio altă formalitate, să elibereze spaţiul închiriat, în termen de 15(cincisprezece) zile calendaristice de la data expirării perioadei contractuale.

Art.10.4. Părţile prezentului contract convin, de comun acord, ca prevederile prezentului capitol să fie executate întocmai, fără rezerve şi obiecţiuni.

CAP.XI. FORŢA MAJORĂ

Art.11.1. Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.11.2. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract pe toată perioada în carea aceasta acţionează.

Art.11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată pe perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

Art.11.4. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica de îndată cealaltă parte producerea acesteia şi de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor .

Art.11.5. Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona pe o perioadă mai mare de 6 (şase) luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a contractului, fără ca vreuna din părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAP. XII. SUBÎNCHIRIEREA ŞI CESIUNEA

Art.12.1. Cesiunea drepturilor şi obligaţiilor din prezentul contract se poate face doar cu acordul ambelor părţi;

Art.12.2. Este permisă subînchirierea parţială a spaţiului care face obiectul prezentului contract, însă doar cu acordul prealabil scris al locatorului. Subînchirierea nu afectează răspunderea locatarului faţă de locator în ceea ce priveşte oricare dintre obligaţiile asumate în baza prezentului contract.

CAP. XIII. ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI.

Art.13.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

a) la data expirării perioadei pentru care a fost încheiat;
b) prin denunţarea unilaterală, de către oricare parte, fără despăgubiri, cu obligaţia notificării cu privire la încetarea contractului, adresată celeilalte părţi, cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte de data la care va înceta contractul; denunţarea nu produce efecte în privinţa prestaţiilor executate sau care se află în curs de executare şi nici aupra oricăror obligaţii deja scadente între părţile contractante;

c) cu acordul ambelor părţi, fără despăgubiri ;
d) prin reziliere unilaterală de către Locator, în cazurile şi condiţiile prevăzute la art. 5.4., 8.1 şi 8.2. din prezentul contract;
e) în cazul incidenţei situaţiei prevăzute la art.11.5 din contract;
f) în cazul în care bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea ce i s-a dat sau dacă locatorul nu mai este proprietarul spaţiului;
g) în alte cazuri prevăzute de lege;
h) Contractul se desfiinţează de plin drept, necondiţionat, fără punerea în întârziere şi fără o altă formalitate prealabilă, la simpla notificare a locatorului, desfiinţarea contractului operând în virtutea prezentului pact comisoriu de gradul IV, fără intervenţia justiţiei, iar locatarul va evacua necondiţionat spaţiul dacă este cazul, în următoarele situatii:
i) neconstituirea garanţiei prevăzute la art. 5.6), în cuantumul şi termenul precizat;
ii) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităţilor de întârziere o perioadă de 3 luni;
iii) neachitarea cheltuielilor legate de utilităţi, conform art. 5.2, o perioadă de 3 luni.

Art. 13.2. De asemenea, Locatorul va putea cere rezilierea contractului şi în cazul neîndeplinirii obligaţiilor asumate de locatar, altele decât cele prevăzute în aliniatul precedent.

Art. 13.3. Clauză privind modificarea situaţiei juridice a terenului: În cazul în care situaţia juridică a terenului pe care este amplasat imobilul/suprafaţa închiriată suferă modificări de natură să afecteze dreptul de folosinţă asupra spaţiului (inclusiv limitări de folosinţă, rezilierea/încetarea titlului de utilizare a terenului, instituirea unei sarcini, revendicare, expropriere, schimbarea destinaţiei urbanistice sau orice alte măsuri administrative ori acte juridice ale autorităţilor publice care fac imposibilă, limitată sau excesiv oneroasă utilizarea spaţiului conform destinaţiei convenite), locatorul are dreptul să notifice rezilierea unilaterală a prezentului contract, fără punere în întârziere şi fără acordarea unui termen de remediere, cu efect de la data notificării. Într-o astfel de situaţie, părţile nu datorează despăgubiri una alteia, iar locatorul renunţă expres la orice pretenţii cu titlu de daune-interese.

CAP. XIV. LITIGII

Art.14.1. Litigiile care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract vor fi soluţionate pe cale amiabilă, prin tratative directe sau prin mediere.

Art.14.2. Dacă, în termen de 15 zile calendaristice de la începerea tratativelor de conciliere, părţile nu ajung la o înţelegere amiabilă, litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţelor din localitatea în care se află imobilul închiriat.

CAP.XV. DISPOZIŢII FINALE

Art.15.1. În prezentul contract, cu excepţia unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural şi viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

Art.15.2. Termenul "zi" ori "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Art.15.3. Limba care guvernează contractul este limba română.

Art.15.4. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art.15.5. Orice modificări ale clauzelor prezentului contract, care pot interveni în condiţiile specificate în contract, se vor face prin acte adiţionale.

Art.15.6. Orice schimbare de adresă, cont ori alte date de natură să influenţeze comunicarea sau operaţiunile finaciare între cele două părţi va fi comunicată partenerului de contract în termen de maxim 5 zile de la producerea modificării.

Art.15.7. Drepturile şi obligaţiile reciproce ale părţilor, stabilite prin prezentul contract, vor fi completate sau, după caz, modificate de dispoziţiile legale imperative din actele normative ce vor apărea ulterior semnării prezentului contract.

Art.15.8. Prevederile contractuale referitoare la acelaşi aspect, dar tratate în cuprinsul unor articole distincte din contract, vor fi complet definite prin cumularea prevederilor respectivelor articole.

Art.15.9. Contractul se semnează şi se ştampilează pagină cu pagină, de ambele părţi.

Art.15.10. Documentele contractului:

- Procesul verbal de predare-primire;
- Orice acte adiţionale pe care părţile convin să le semneze.

Prezentul act adiţional a fost semnat astăzi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Locator	**Locatar**
Societatea HORTICULTURA S.A.	.....
Director general	Administrator