

ROMANIA  
JUDETUL ALBA  
COMUNA CRACIUNELU DE JOS  
PRIMAR  
Nr.2404/ 06.06.2022

**REFERAT DE APROBARE**

la proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului- apartament nr.3 in suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp , inscris in CF nr. 72804 -C1-U3 Craciunelu de Jos , situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba

Deoarece pe raza comunei Craciunelu de Jos nu mai exista punct farmaceutic si in vederea oferirii cetatenilor din comuna accesul la servicii medicale, propunem inchirierea imobilului- apartament nr.3 in suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp , inscris in CF nr. 72804 -C1-U3 Craciunelu de Jos , situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba , prin licitatie publica, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Mentionam ca imobilul suspus inchirierii face parte din domeniul public al comunei Craciunelu de Jos. Potrivit art.333 din OUG nr. 57/ 2017 inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ- teritoriale se face prin licitatie public ape baza hotararii consiliului local.

Pretul minim de pornire a licitatiei pentru inchiriere se propune a se stabili conform *Raportului de evaluare* inregistrat la Primaria comunei Craciunelu de Jos sub nr. 2026/ 09.05.2022, intocmit de evaluator autorizat Bozdog Dumitru Flaviu, Legitimatia nr.10919, la valoarea de 114 euro/luna, echivalent in lei.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, consideram oportuna si necesara dezbaterea in vederea adoptarii a proiectului de hotarare alaturat.

PRIMAR,

LENUTA BUBUR



**R O M A N I A**  
**JUDETUL ALBA**  
**COMUNA CRACIUNELU DE JOS**  
**PRIMAR**

**PROIECT DE HOTARARE**

**p privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului- apartament nr.3, in suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp , in scris in CF nr. 72804 – C1-U3 Craciunelu de Jos , situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba, proprietatea publica a UAT comuna Craciunelu de Jos**

Consiliul local al comunei Craciunelu de Jos, judetul Alba, intrunit in sedinta ordinara in data de ,

Luand in dezbatare :

- referatul de aprobare cu nr. privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului- apartament nr.3 in suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp , in scris in CF nr. 72804 –C1-U3 Craciunelu de Jos , situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba, din care rezulta necesitatea si oportunitatea inchirierii acestui spatiu in scopul asigurarii continuitatii accesului la servicii medicale/ farmaceutice pentru cetatenii comunei Craciunelu de Jos,
- raportul de specialitate cu nr., intocmit de catre compartimentul financiar-contabil raportul de specialitate cu nr. , intocmit de catre compartimentul urbanism si achizitii publice ;
- avizele celor trei comisii de specialitate din cadrul Consiliului local Craciunelu de Jos,

In baza prevederilor art.129 alin.(2), alin.(6) lit.b) si alin.(7) lit.c) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ,

In conformitate cu prevederile Cap.III " Unele reguli privind exercitarea dreptului de proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ - teritoriale, art.362 alin.( 1) si (2) coroborate cu cele ale Sectiunii a 4-a " Inchirierea bunurilor proprietate publica ", art.332-348 ,

Avand in vedere valoarea minima a chiriei pentru spatiile cu destinatia de **punct farmaceutic** propusa a se stabili conform raportului de evaluare inregistrat la Primaria comunei Craciunelu de Jos sub nr. 2026/ 09.05.2022, intocmit de evaluator autorizat Bozdog Dumitru Flaviu, Legitimatia nr.10919, la valoarea de 114 euro/luna, echivalent in lei;

In temeiul prevederilor art. 129 alin.(1) si 196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

**H O T A R A S T E :**

**Art.1(1)** Se aproba inchirierea prin licitatie publica a **imobilului- apartament nr.3, in suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp , in scris in CF nr. 72804 –C1-U3 Craciunelu de Jos , situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba, proprietatea publica a UAT comuna Craciunelu de Jos**, cu destinatia de **Punct farmaceutic**  
**(2)** Perioada pentru care se face inchirierea este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire pentru o perioada egala cu inchirierea initiala.

**Art.2.** Aproba **Caietul de sarcini** privind inchirierea prin licitatie publica a imobilului **imobilului- apartament nr.3, in suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp , inscris in CF nr. 72804 –C1-U3 Craciunelu de Jos , situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba, proprietatea publica a UAT comuna Craciunelu de Jos**  
- conform **anexei nr.1**- parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3.** Aproba **Fisa de date a procedurii de inchiriere**, conform **anexei nr.2**- parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.4.** Aproba **Contractul- cadrul de inchiriere** , conform **anexei nr.3** – parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.5.** Aproba pretul minim de pornire a licitatiei la valoarea de 114 euro/luna pentru spatiu cu destinatia de Punct farmaceutic , conform raportului de evaluare inregistrat la Primaria comunei Craciunelu de Jos sub nr. 2026/ 09.05.2022, intocmit de evaluator autorizat Bozdog Dumitru Flaviu, Legitimatia nr.10919

**Art.6.** Data organizarii licitatiei si comisia de evaluare a ofertelor se stabilesc prin dispozitia primarului comunei Craciunelu de Jos.

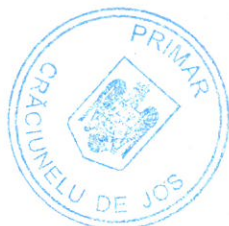
**Art.7.** Prevederile prezentei hotarari privind transparenta, respectiv, publicatiile obligatorii : anunturi Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet si la sediul primariei si consiliului local se va face prin grija compartimentelor financiar-contabil si urbanism si achizitii publice din cadrul Primariei comunei Craciunelu de Jos.

**Art.8** Se imputerniceste primarul comunei Craciunelu de Jos sa incheie contractul de inchiriere, avand ca obiect cabinet medical- medicina dentara si spatii comune, conform prevederilor prezentei hotarari.

**Art.9.** Cu drept de contestatie la instanta competenta in conditiile Legii nr.554/ 2004 privind contenciosul- administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.10.** Prezenta hotarare se inainteaza si se comunica la : Institutia Prefectului – judetul Alba ; compartimentului financiar- contabil si compartimentului urbanism si achizitii publice din cadrul Primariei Craciunelu de Jos ; Primarul comunei Craciunelu de Jos si se aduce la cunostinta publica prin grija secretarului general al comunei Craciunelu de Jos.

INITIATOR,  
PRIMAR,  
LENUTA BUBUR



Avizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Corlaci Monica

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72804-C1-U3 Crăciunelu de Jos

Nr. cerere	1072
Ziua	03
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare  
100111920956



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Craciunelu De Jos, Str 6 Martie, Nr. 131, Jud. Alba

Părți comune: Acoperis, teren.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	72804-C1-U3	45	34,3	18,26	44,56	Apartament 3 in suprafata utila totală de 34,3 mp și suprafata totală 45.0 mp, avand cote parti comune pe apartament de 18,26 /100 si cote parti teren pe apartament de 44,56/244.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1072 / 03/02/2022</b>		
Act Administrativ nr. 46, din 24/11/2021 emis de UAT CRACIUNELU DE JOS;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 72804-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 72804-C1-U3/Crăciunelu de Jos, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 72804-C1 inscrisa in cartea funciara 72804-C1;	A1
Ordonanta nr. 701, din 25/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI CRĂCIUNELUL DE JOS</b>		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 72713/Crăciunelu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 9485 din 27/04/2021; pozitie transcrisa din CF 70398/Crăciunelu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 4300 din 30/08/2012;		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Craciunelu De Jos, Str 6 Martie, Nr. 131, Jud. Alba**Părți comune:** Acoperis, teren.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	72804-C1-U3	45	34,3	18,26	44,56	Apartament 3 in suprafata utila totală de 34,3 mp și suprafata totală 45.0 mp, avand cote parti comune pe apartament de 18,26 /100 si cote parti teren pe apartament de 44,56/244.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

04-02-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DORIN CÂMPEAN

Referent,



## CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a imobilului- apartament nr.3, în suprafața construită de 45 mp, suprafața utilă de 34, 30 mp, cote părți comune pe apartament de 18, 26/100 și cote părți teren pe apartament de 44, 56/ 244 mp , înscris în CF nr. 72804 –C1-U3 Craciunelu de Jos , situat în comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, județul Alba, proprietatea publică a UAT comuna Craciunelu de Jos, cu destinația « **oficina comunitară rurală** »

### 1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE LOCATORULUI ȘI DATELE DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

- 1.1. Denumire locator: Comuna Crăciunelu de Jos
- 1.2. Adresa: Loc.Craciunelu de Jos, str.6 Martie,nr.131, județul Alba
- 1.3. Cod poștal: 517260
- 1.4. Cod fiscal: 4531944
- 1.5. Cont:RO43TREZ24A510103203030 deschis la Trezoreria Municipiului Blaj
- 1.6. Telefon/fax: 0258883501
- 1.7. E-mail: prim\_craciuneludejos@ yahoo.com
- 1.8. Adresa site: www.craciuneludejos.ro
- 1.9. Data și locul la care se va desfășura licitația : \_\_\_\_\_ ora 11.00 la sediul Primăriei comunei Craciunelu de Jos
- 1.10. Data limită pentru depunerea ofertelor: \_\_\_\_\_ ora 09:00 la sediul Primăriei comunei Crăciunelu de jos.
- 1.11. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: \_\_\_\_\_, ora 12:00.
- 1.12. Data limită pentru transmiterea răspunsului la solicitări clarificări: \_\_\_\_\_ ora 12:00.

### 2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

2.1. Obiectul închirierii îl constituie **imobilul- apartament nr.3, în suprafața construită de 45 mp, suprafața utilă de 34, 30 mp, cote părți comune pe apartament de 18,26/100 și cote părți teren pe apartament de 44, 56/ 244 mp , înscris în CF nr. 72804 –C1-U3 Craciunelu de Jos , situat în comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, județul Alba, proprietatea publică a UAT comuna Craciunelu de Jos**

2.2.Spatiul nu este grevat de ipotecă sau litigii privind dreptul de proprietate și face parte din domeniul public al com,nei Craciunelu de Jos

2.3. Destinație actuală: sala administrativă

2.4. Destinație viitoare propusă: « **oficina comunitară rurală** »

### 3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

#### 3.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

În derularea închirierii, bunul preluat de chiriaș îl constituie spațiul situat **în comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, județul Alba, proprietatea publică a UAT comuna Craciunelu de Jos, în suprafața construită de 45 mp, suprafața utilă de 34, 30 mp, cote părți comune pe apartament de 18, 26/100 și cote părți comune de teren 44, 56/ 244 mp , înscris în CF nr. 72804 –C1-U3 Craciunelu de Jos** și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează:

- ✓ **bunuri de retur**, constând în imobilul închiriat care se va reîntoarce în posesia locatorului liber de orice sarcină;
- ✓ **bunuri proprii**, constând din bunuri utilizate de chiriaș pe durata închirierii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de închiriere dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

#### 3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Pentru protecția mediului este necesar să fie respectate normele tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activitățile medicale, prevăzute de OMS nr.210/2002.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere cad în sarcina chiriașului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiela sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

### **3.3. Obligațiile privind protecția muncii**

Activitățile privind amenajarea și exploatarea ulterioară a spațiilor propuse spre închiriere se vor face cu respectarea legislației privind protecția muncii.

Obligațiile privind respectarea legislației specifice revin chiriașului.

### **3.4. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligatorietatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier, întrucât aceasta ar putea conduce la denaturarea scopului pentru care se face închirierea, respectiv accesul cetățenilor la servicii de sanatare.

### **3.5. Interdicția subînchirierii și a cesionării bunului închiriat**

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere este interzisă subînchirierea sau cesionarea bunului închiriat.

### **3.6. Obiectivele de ordin economic, financiar, social**

Prin închirierea imobilului locatorul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său.

Prin închirierea imobilului s-ar obține următoarea chirie minimă:

**114 euro/luna X 12 luni = 1368 euro, aproximativ 6840 lei/ an**

De asemenea, prin închirierea spațiului și prin destinația se oferă cetățenilor asistența farmaceutică, ca parte a sistemului de sănătate în scopul îmbunătățirii stării de sănătate și creșterea calității vieții populației, inclusiv prin participarea la campanii de sănătate publică ce vizează prevenția. Serviciile farmaceutice se pot adapta în funcție de epidemiologia bolilor, de situațiile epidemiologice speciale și de contextul social al pacienților.

### **3.7. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii**

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate, iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul ce se va realiza prin grija chiriașului.

## **4. CHIRIA MINIMĂ**

**4.1.** - În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator autorizat ANEVAR, , **prețul minim de pornire** al licitației, este de **114 euro /luna** .

**4.2.** Pasul de licitație este de **3% din prețul de pornire/lună**.

**4.3.** După finalizarea procedurii și semnarea contractului cu ofertantul câștigător plata chiriei se va face trimestrial, cel mai târziu în data de 15 a ultimei luni din trimestru.

**4.4.** Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

**4.5.** Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu dobânzi și penalități în conformitate cu dispozițiile legale la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plată a chiriei anuale ce depășesc 3 luni (90 de zile) să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

## **5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**5.1.** Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei; oferta financiară
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților; bilanț și certificat fiscal
- c) protecția mediului înconjurător; declarație notarială privind obligația de a respecta normele privind protecția mediului
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat. declarație notarială privind perioada de timp în care oficina va deveni funcțională

**5.2.** Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40%,

- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 40%
- c) protecția mediului înconjurător – 10 %
- d).condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

**5.3.** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 5.2.. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

**5.4.** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

## **6. TAXE ȘI GARANȚII**

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la organizator:

### **6.1. Garanția de participare**

**6.1.1.** Quantumul garanției de participare este echivalent în lei a 137 euro (10% din valoarea anuală a chiriei).

**6.1.2.** Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- se depune în contul locatorului nr.RO34TREZ0035006xxx000909 deschis la Trezoreria municipiului Blaj;
- scrisoare de garanție bancară;
- numerar la casieria Primăriei Craciunelu de Jos

**6.1.3.** Garanția de participare la licitație depusa de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul a 10% din prețului chiriei pentru primul an de contract calculat la prețul de pornire, se retine de locator până în momentul încheierii contractului de închiriere, urmând ca după aceasta dată garanția depusa în cont să se constituie cota parte din garanția obligatorie stabilită la nivelul contravalorii a doua chirii. În cazul în care garanția obligatorie stabilită la nivelul contravalorii a două chirii datorata de chiriaș depășește valoarea garanției de participare depuse, chiriașul va achita diferența aferentă la data încheierii contractului de închiriere. În cazul în care garanția s-a constituit prin scrisoare bancară, aceasta se va elibera ofertantului câștigător doar după achitarea contravalorii garanției obligatorii stabilită la nivelul contravalorii a două chirii, dar cel târziu cu 10 zile înainte de expirarea perioadei de valabilitate a scrisorii de garanție, în caz contrar contractul se va considera reziliat de drept, locatorul nu va preda terenul chiriașului și nu va încheia procesul verbal de predare primire. Perioada de valabilitate a garanției este de 90 de zile;

**6.1.4.** Garanția de participare la licitație se poate pierde în următoarele situații:

- în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere;
- în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

**6.1.5.** Garanția de participare pentru ofertantul câștigător nu se restituie și se constituie ca un avans la constituirea garanției de bună execuție, iar pentru ofertanții care nu au câștigat se restituie, fără nici un fel de rețineri, după semnarea contractului cu ofertantul câștigător.

### **6.2. Taxa de participare**

**6.2.1.** Taxa de participare reprezintă cota-parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației ( cheltuieli materiale, anunțuri publicitare, etc. )

**6.2.2** Taxa de participare este stabilită de organizator la **50 lei și** nu se restituie la finalul licitației

**6.2.3.** Taxa de participare la licitație se achita în numerar la casieria Primăriei comunei Craciunelu de Jos.

**6.3.** *Contravaloarea Caietului de sarcini*, în cuantum de **50 lei**, se achită în numerar la casieria Primăriei comunei Craciunelu de Jos în momentul solicitării documentației.

## **7. DURATA ÎNCHIRIERII**

Închirierea se va face pe o perioadă de **10 de ani**, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

## **8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘIULUI**



### **8.1. Drepturile chiriaşului**

**8.1.1.** Chiriaşul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de închiriere.

**8.1.2.** Chiriaşul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin contractul de închiriere.

### **8.2. Obligaţiile chiriaşului**

**8.2.1.** Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite.

**8.2.2.** Să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, **să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă bunul închiriat**, sub sancţiunea încetării de drept a contractului, fără punere în întârziere şi fără nici o altă formalitate.

**8.2.3.** În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, o sumă fixă, reprezentând nivelul unei chirii.

**8.2.4.** Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilităţile consumate pentru folosinţa bunului imobil închiriat.

**8.2.5.** Să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere, igienizare şi reparaţii ale imobilului, în vederea menţinerii bunului imobil închiriat în stare bună.

**8.2.6.** Să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

**8.2.7.** Să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi care au loc în cadrul imobilului.

**8.2.8.** Să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

**8.2.9.** Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat şi starea acestuia.

**8.2.10.** Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv obţinerea autorizaţiei de construire.

**8.2.11.** Chiriaşului îi este interzis să subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil închiriat sau să ceseze contractul de închiriere unui terţ, sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti.

**8.2.12.** Chiriaşul se obligă să respecte, şi va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecţia mediului, protecţia şi paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecţia muncii, precum şi orice alte obligaţii legale ce rezultă din activitatea pe care o desfăşoară.

**8.2.13.** Chiriaşul se obligă să utilizeze imobilul numai pentru activitatea destinată.

**8.2.14.** Chiriaşul are obligaţia obţinerii tuturor avizelor şi autorizaţiilor de funcţionare.

**8.2.15.** Chiriaşul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în starea tehnică şi funcţională în care l-a primit, mai puţin uzura aferentă exploatării normale.;

**8.2.16.** Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

## **9. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE LOCATORULUI**

### **9.1. Drepturile locatorului**

**9.1.1.** Locatorul are dreptul să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit. Verificarea se va efectua numai în prezenţa chiriaşului.

**9.1.2.** Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

**9.1.3.** Locatorul are dreptul să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere în condiţiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, sunt obligaţi să restituie garanţia la încetarea contractului;

**9.1.4.** Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

## **9.2. Obligațiile locatorului**

**9.2.1.** Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;

**9.2.2.** Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

**9.2.3.** Locatorul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

**9.2.4.** Locatorul va sprijini chiriașul pentru obținerea accesului la utilități în limita competențelor și a autorității sale. Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilități, chiriașul va încheia contracte de servicii cu regiile și societățile respective, în condițiile legii.

## **10. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

### **10.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:**

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- e) în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de locator), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatorul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei.
- f) **în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei, cu 90 de zile de la data scadentei sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres;**
- g) **în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 6 luni de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată;**
- h) **Nedepunerea în termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, de către chiriaș, cu titlu de garanție, a sumei fixe, reprezentând contravaloarea unei chirii, atrage desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată**
- i) din orice alte cauze prevăzute de lege.

### **10.2. Rezilierea contractului intervine:**

a) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa locatorului, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș;

b) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa chiriașului, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale.

## **11. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

**11.1.** Ofertele se redactează în limba română.

**11.2.** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații.

**11.3.** Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator, respectiv 90 de zile.

**11.4.** Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere prevăzută în anunțul procedurii.

**11.5.** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

**11.6.** Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită comunicată pentru depunere, se returnează nedeschisă.

**11.7.** Conținutul ofertelor trebuie să fie confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

**11.8.** Oferta se transmite într-un singur exemplar în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii în Registrul de intrare-ieșire documente de la Primăria comunei Craciunelu de Jos, însoțite de o cerere de participare după modelul din **Anexa nr. 1A la Caietul de sarcini.**

**11.9.** Pe plicul exterior se va menționa numele și adresa ofertantului, obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și se va specifica „ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE ....., ORA .....”

**11.10.** Plicul exterior va trebui să conțină plicul interior cu următoarele documentele:

- ❖ o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- ❖ acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
  - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
  - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
  - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
  - copie legalizată după ultimul bilanț contabil;
  - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
  - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
  - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani
  - autorizatie functionare farmacie comunitara
  - declaratie notariala privind obligatia de a respecta normele privind protectia mediului .
  - declaratie notariala privind perioada de timp in care oficina va deveni functionala .

**11.11.** Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (**propunerea financiara conform anexei 2 A din caietul de sarcini**), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

**11.12.** Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

## **12. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE**

**12.1.** Procedura de atribuire a contractului de închiriere este licitația publică.

**12.2.** Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a. cel mai mare nivel al chiriei;
- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c. protecția mediului înconjurător;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

**12.3.** Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a. cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
- c. protecția mediului înconjurător – 10%;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%.

**12.4.** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 5.2.. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

**12.5.** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasajați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

**12.6.** Licitarea publică va fi adusă la cunoștința persoanelor fizice și juridice prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României partea a VI- a, într-un cotidian de circulație națională și într-unu de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

**12.7.** Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere, de a solicita și a obține documentația/caietul de sarcini în cel mult 2 zile de la data solicitării.

**12.8.** Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Organizatorul licitației are obligația de a răspunde clar, fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

**12.9.** Organizatorul licitației are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările.

**12.10.** Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei licitații publice, se procedează la republicarea anunțurilor de publicitate și reluarea procedurii pentru **a doua licitație**, în aceleași condiții ca prima licitație.

**12.11.** În situația în care după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, locatorul va decide inițierea procedurii de **negociere directă**.

**12.12.** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua și ora fixată pentru deschiderea lor.

*Membrii comisiei de evaluare au obligația de a semna o declarație de confidențialitate și imparțialitate înainte de deschiderea ședinței.*

**12.13.** Comisia are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului stabilit.

**12.14.** Președintele comisiei de evaluare conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- a) la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, invită în sală pe toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit prin procură autentică), în vederea începerii licitației;
- b) se verifică identitatea ofertanților (pe baza actului de identitate și a actului autentic de reprezentare);
- c) se prezintă în mod succint prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și date despre imobilul care face obiectul licitației;
- d) se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- e) în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut și de ofertanți, se trece la deschiderea ofertelor, verificându-se existența tuturor documentelor solicitate;
- f) comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare, elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate sau la care:
  - ❖ ofertantul este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar, activitățile îi sunt suspendate, sau este într-o situație asemănătoare cu cele anterioare, reglementată de lege;
  - ❖ ofertantul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau bugetul local;
  - ❖ ofertantul prezintă informații false în legătură cu situația proprie sau nu prezintă informațiile solicitate de membrii comisiei de evaluare;
- g) după analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației;
- h) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal menționat la litera g) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți;
- i) se face publică fiecare ofertă;
- j) în cazul în care o ofertă prezintă un preț al chiriei mai mic decât cel prevăzut la **pct.4** aceasta nu va fi considerată valabilă;
- k) pe parcursul aplicării procedurii de atribuire comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, cu condiția ca prin clarificările ori completările solicitate să nu se determine un avantaj evident în favoarea unuia din ofertanți;
- l) dacă după deschiderea ofertelor, se constată că cel puțin două oferte sunt de valoare egală, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în

funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

- m) în urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare se întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum și ofertele financiare. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

**12.15.** În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport al procedurii, prin care stabilește oferta câștigătoare, și pe care îl transmite pentru aprobare Primarului comunei Craciunelu de Jos ..

**12.16.** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, organizatorul licitației informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții astfel:

- fiecărui candidat respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale;
- fiecărui ofertant care a prezentat o oferta acceptabilă, conformă și corespunzătoare, dar care nu a fost declarată câștigătoare, avantajele relative ale ofertei câștigătoare în raport cu oferta sa, numele ofertantului căruii urmează să se atribuie contractul de închiriere;
- comunicarea către ofertantul declarat câștigător va conține și invitația pentru semnarea contractului.

**12.17.** Locatorul încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător (chiriașul) numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației.

**12.18.** Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 12.16 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

**12.19.** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese.

**12.20.** Soluționarea litigiilor apărute în legătura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se afla sediul locatorului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

### **13. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

**13.1.** Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

**13.2.** Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în măsura în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

**13.3.** Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

**13.4.** Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

**13.5.** Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate

de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

#### **14. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

**14.1.** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere – în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - , precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**14.2.** Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Alba, cu sediul în Alba Iulia, Piața Iulu Maniu, nr.24 , județul Alba.

**14.3.** Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Alba.

INITIATOR,  
PRIMAR  
LENUȚA BUBUR



**ANEXE LA CAIETUL DE SARCINI**

**Anexa nr.1A**

**C E R E R E**

**de participare cu oferta individuala la licitatie publica, organizata de UAT comuna Crăciunelu de Jos**

Ca urmare a anuntului publicitar de participare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de "**Inchiriere spatiu cu destinatia oficina rurala comunitara** "

Noi, subscrisa SC \_\_\_\_\_, cu sediul social in localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, tel: \_\_\_\_\_, avand cod fiscal RO \_\_\_\_\_ reprezentata prin \_\_\_\_\_ avand functia de \_\_\_\_\_, prin prezenta solicitam sa participam la licitatie publica .

Am luat la cunostinta despre faptul ca in cazul in care oferta noastra este declarata castigatoare si refuzam semnarea contractului, garantia de participare nu ni se restituie.

Anexam prezentei cereri , dovada constituirii garantiei de participare in copie si oferta care contine documentele de capabilitate si propunerea financiara.

Crăciunelu de Jos

Semnatura autorizata

Data \_\_\_\_\_



## Anexa nr.2A

Ofertant

SC \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

### PROPUNERE FINANCIARA

#### Catre,

UAT comuna Crăciunelu de Jos

Cu sediul in loc. Crăciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, județul Alba

1.Examinand caietul de sarcini, subsemnata(ul) \_\_\_\_\_(numele persoanei) reprezentant al ofertantului SC \_\_\_\_\_ (denumirea ofertantului), ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa preiau in chirie **spatiu cu destinatia oficina rurala comunitara**

pentru un tarif lunar de \_\_\_\_\_ euro (suma in litere si in cifre)

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 (nouazeci) zile si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de achizitie publica aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

4.Am inteles si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare, sa constituim garantia de buna executie.

Crăciunelu de Jos,

Semnatura autorizata

Data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

### I. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1. Comuna Crăciunelu de Jos a, județul Alba, cu sediul în Comuna Crăciunelu de Jos, str. 6 Martie, nr. 131, județul Alba, Cod fiscal 4561944, având contul RO43TREZ24A510103203030 deschis la Trezoreria Blaj, reprezentată prin dna Lenuta Bubur - primar, în calitate de locator.

### 2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină.

#### Desfășurarea procedurilor de închiriere

##### A. Procedura licitației publice

1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

7. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a. cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
- c. protecția mediului înconjurător – 10 %;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10 %.

10. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

12. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

#### **B. Garanții și taxa de participare**

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- se depune în contul concedentului nr. RO34TREZ0035006XXX000909 deschis la Trezoreria municipiului Blaj;
- Scrisoare de garanție bancară;
- numerar la casieria Primăriei Crăciunelu de jos

5. Valoarea garanției de participare: Cuantumul garanției de participare este echivalent în lei a 137 euro la data plății (**10% din valoarea anuală a chiriei**).

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum de **50 lei**.

7. Taxa de participare nu se restituie.

8. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

#### **3. CAIET DE SARCINI**

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire.

#### **4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A**

##### **OFERTELOR**

###### *I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate*

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica doar numele și adresa ofertantului, obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

###### **PLICUL exterior TREBUIE SĂ CONȚINĂ:**

###### **A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:**

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
  - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
  - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
  - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
  - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
  - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
  - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani

- declarație privind lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani;
- Declarație privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de insolvență, faliment, reorganizare sau lichidare;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) certificate de libera practica pentru medici dentisti

3. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia

4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.

#### **B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :**

1. copie act de identitate solicitant (buletin sau carte de identitate);
2. dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
3. certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia domiciliază persoana, care să ateste că aceasta nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
4. declarație pe propria răspundere din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani
5. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini
6. certificat de libera practica pentru medicii dentisti

#### **PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:**

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;

2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.

3. Oferta va cuprinde:

- durata de închiriere a bunului;
- chiria – în lei/lună.

4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

6. **Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.**

#### **II. Precizări privind oferta**

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de preț

- În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de **Bozdog Dumitru Flaviu** – evaluator autorizat ANEVAR, a HCL nr. , **prețul minim de pornire** al licitației, este de **114 euro/luna pentru spatiul cu destinatia Punct Farmaceutic** .

10. Pasul de licitare (suma fixă în bani care reprezintă minimum supralicitării) va fi de 3% **din prețul de pornire/lună**.

11. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.
12. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.
13. Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute.
14. Participanțului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

#### **5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

5.1 (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a. cel mai mare nivel al chiriei;
- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c. protecția mediului înconjurător;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a. cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
- c. protecția mediului înconjurător – 10 %;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10 %.

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

#### **6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

#### **7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

7.3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

7.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

7.7. Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

7.8. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

7.9. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

7.10 Chiriașul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

7.11. Chiriașul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

INITIATOR,  
PRIMAR,  
LENUTA BUBUR



**CONTRACT- CADRU DE INCHIRIERE**

Nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

**CAPITOLUL I**

**Partile contractante**

**UAT comuna Crăciunelu de Jos**, cu sediul in localitatea Crăciunelu de Jos, judetul Alba, str. 6 Martie, nr.131, cont nr. RO43trez24a510103203030, deschis la Trezoreria municipiului Blaj, cod fiscal nr. 4561944, reprezentata prin Lenuța BUBUR, avand functia de primar, in calitate de *LOCATOR*, si

**SC** \_\_\_\_\_, cu sediul social in localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, tel: \_\_\_\_\_, avand numar de inmatriculare la Registrul Comertului J \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ si cod fiscal RO \_\_\_\_\_ reprezentata prin \_\_\_\_\_ avand functia de \_\_\_\_\_,

Sau

Persoana fizica \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul \_\_\_\_\_ in localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, tel: \_\_\_\_\_, avand numar de inmatriculare la Registrul Comertului J \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ si cod fiscal RO \_\_\_\_\_ reprezentata prin \_\_\_\_\_ avand functia de \_\_\_\_\_,

In calitate de *LOCATAR*,

au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere, cu respectarea urmatoarelor clauze:

**CAPITOLUL II**

**Obiectul contractului**

**Art. 2.** (1) Locatorul se obliga sa asigure locatarului folosinta temporara a spatiului in **suprafata construita de 45 mp, suprafata utila de 34, 30 mp, cote parti comune 18, 26, cote teren 44, 56/ 244 mp, in scris in CF nr. 72804 -C1-U3 Craciunelu de Jos, situat in comuna Craciunelu de Jos, sat Craciunelu de Jos, str.6 Martie, nr.131, judetul Alba, proprietatea publica a UAT comuna Craciunelu de Jos**, in schimbul platii unei chirii.

(2) Locatorul preda locatarului bunul imobil inchiriat la data de \_\_\_\_\_  
Predarea-primirea bunului imobil inchiriat se va consemna in procesele verbale de predare/primire care vor fi incheiate, datate, semnate si stampilate de partile contractante, la inceputul perioadei de inchiriere respectiv la sfarsitul perioadei de inchiriere, mentionandu-se totodata starea fizica a imobilului (eventuale depozitari de deseuri menajere, accesorii de campare, etc), dotarile si utilitatile de care acesta beneficiaza in momentul predarii-primirii; dupa

primirea in folosinta a bunului imobil, locatarul nu poate formula obiectii cu privire la starea bunului imobil inchiriat.

### CAPITOLUL III Scopul contractului

**Art. 3.** - (1) Spatiul inchiriat este dat in folosinta temporara a locatarului cu destinatia "**PUNCT farmaceutic** „ astfel ca *Locatorul* isi da acordul pentru ca *Locatara* sa isi deschida punct de lucru in spatiul deschis mai sus.

(2) Destinatia spatiului inchiriat nu poate fi schimbata.

### CAPITOLUL IV Durata contractului

**Art. 4.** (1) Durata inchirierii este de 10 ani, cu incepere de la data de \_\_\_\_\_ si pana la data de \_\_\_\_\_.

(2) In cazul renuntarii unilaterale a locatarului, acesta va transmite o notificare in scris cu 15 zile inainte, caz in care chiria se va plati pana la data eliberarii spatiului.

(3) Orice prelungire sau modificare a contractului se face in forma scrisa, prin act aditional semnat de ambele parti. Intentia de prelungire a contractului se notifica de catre locatar cu cel putin 60 de zile inainte de expirarea duratei contractului.

### CAPITOLUL V Pretul contractului si modalitatile de plata

**Art. 5.** - Pretul chiriei este in cota de 1/1 (1/2 in cazul asocierii) in valoare de \_\_\_\_\_ euro, declarat in propunerea financiara.

**Art. 6.** - (1) Plata chiriei se face lunar in avans, pana cel tarziu la data de 5 a lunii, pentru luna in curs.

(2) Suma de plata se va efectua in lei in baza facturii emisa de Locator, calculata la cursul de schimb lei/euro stabilit de BNR valabil la data emiterii facturii.

(3) Neplata chiriei pana la data stabilita constituie o incalcare a prezentului contract care atrage desfiintarea de plin drept a contractului, fara punere in intarziere, fara alte formalitati prealabile si fara interventia instantei judecatoresti, precum si pierderea garantiei de buna executie a contractului.

(5) Neplata cheltuielilor cu utilitatile pana la data stabilita constituie o incalcare a prezentului contract care atrage desfiintarea de plin drept a contractului, fara punere in intarziere, fara alte formalitati prealabile si fara interventia instantei judecatoresti, precum si pierderea garantiei de buna executie a contractului.

### CAPITOLUL VI Drepturile si obligatiile partilor

#### VI.1. Drepturile locatarului

**Art. 7.** - Locatorul are dreptul:

- a) sa primeasca chiria in conditiile si la termenele stipulate in prezentul contract;
- b) sa controleze executarea obligatiilor locatarului si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie si fara a stanjeni folosinta bunului de catre locatar, daca acesta este folosit potrivit destinatiei stabilite;
- c) sa retina garantia de buna executie in cazurile prevazut la art.6 punctul (2) si art.14 punctul (1).

#### VI.2. Obligatiile locatarului

**Art. 8.** - Locatorul se obliga:

a) la inceputul perioadei de inchiriere sa predea bunul imobil inchiriat, iar la sfarsitul perioadei de inchiriere sa preia bunul inchiriat pe baza proceselor verbal de predare-primire care fac parte integranta din contract;

b) sa asigure accesul nelimitat la bunul inchiriat;

c) sa permita chirasului accesul la utilitati publice (apa, electricitate, salubritate) in masura posibilitatilor ;

d) sa depuna toate diligentele pentru rezolvarea oricaror probleme aparute in derularea prezentului contract.

### **VI.3. Obligatiile locatarului**

**Art. 9.** - Locatarul se obliga:

a) la inceputul perioadei de inchiriere sa primeasca bunul imobil inchiriat, iar la sfarsitul perioadei de inchiriere sa restituie bunul inchiriat in starea in care l-a primit, pe baza proceselor verbal de predare-primire care fac parte integranta din contract;

b) sa intrebuinteze pe toata durata inchirierii bunul imobil inchiriat ca un bun proprietar, cu buna-credinta si potrivit destinatiei care rezulta din contract, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea constructiei, instalatiilor si accesoriilor aferente, purtand raspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

c) sa suporte pe toata durata contractului cheltuielile referitoare la utilitatile consumate pentru folosinta bunului inchiriat, respectiv apa, energie electrica, salubritate precum si eventualele cheltuieli de racordare la aceste utilitati;

d) sa plateasca chiria lunara la termenul stipulat in contract. **In cazul in care spatiul este inchiriat in asociere iar una dintre partile asocierii reziliaza contractul, atunci cealalta parte a asocierii se obliga sa achite cheltuielile cu chiria si utilitatile in cota de 1/1 (valoarea totala declarata in propunerea financiara) daca nu înlocuiește asociatul care și-a reziliat contractul.**

e) sa nu aduca modificari bunului imobil inchiriat decat cu acordul prealabil, in scris, al Consiliului local al comunei Craciunelu de Jos asi cu respectarea legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a reglementarilor privind documentatiile urbanistice aprobate;

f) sa permita locatorului sa controleze modul in care este utilizat bunul imobil inchiriat si starea acestuia, la termenul stabilit in contract;

g) sa raspunda integral pentru deteriorarile aduse bunului imobil inchiriat de catre persoanele aduse de acesta in spatiu (depozitare deseuri menajere, articole campare, etc.)

h) sa nu cedeze contractul si sa nu subinchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;

i) sa nu schimbe destinatia sau specificul bunului imobil inchiriat ce face obiectul prezentului contract;

j) sa nu angajeze si/sau sa permita desfasurarea unor activitati ilegale in spatiul inchiriat;

k) sa raspunda si sa asigure pastrarea ordinii publice in spatiul inchiriat;

l) sa asigure respectarea normelor in domeniul prevenirii si stingerii incendiilor inclusiv prin instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in spatiul inchiriat si sa raspunda de eventuale consecinte ;

m) sa obtina avizele si autorizatiile necesare desfasurarii activitatilor pe spatiul inchiriat, cu respectarea legislatiei in vigoare;

n) sa predea spatiului inchiriat la ajungerea la termen sau rezilierea contractului de inchiriere;

o) sa informeze imediat pe Locator asupra oricaror accidente si stricaciuni care s-au produs in spatiul inchiriat;

p) sa suporte toate pagubele produse locatorului daca din vina sa s-au produs incendii, inundatii sau alte incidente in spatiul inchiriat sau daca au avut loc accidente de munca in spatiul inchiriat;



r) se obliga sa radieze din Registrul Comertului punctul de lucru localizat in spatiul inchiriat nu mai tarziu de cincisprezece (15) zile de la data de la care prezentul contract de inchiriere inceteaza, sub sanctiunea penalitatilor de intarziere 0,1% pe zi de intarziere.

s) sa achite impozitul aferent caldirii/ terenului , conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal art. 455 alin (6) si sa faca dovada platii catre Primaria comunei Craciunelu de Jos.

#### **VI.4. Drepturile locatarului**

**Art. 10.** Locatarul are dreptul:

- a) sa primeasca bunul imobil inchiriat si accesoriile acestuia in stare corespunzatoare spre a fi utilizat conform destinatiei stabilite potrivit prezentului contract.
- b) in cazul in care spatiul este inchiriat in asociere si una dintre partile asocierii reziliaza contractul, atunci cealalta parte a asocierii are dreptul de a inlocui asociatul a carui contract a fost reziliat cu un alt ofertant asociat, in aceleasi conditii;

### **CAPITOLUL VII**

#### **Raspunderea contractuala, penalitati si daune-interese**

**Art. 11.** - Pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor prevazute in prezentul contract, partile raspund potrivit prevederilor legii.

**Art. 12.** - Partea in culpa se obliga sa plateasca despagubiri care sa acopere integral paguba suferita de cealalta parte pentru nerespectarea partiala sau totala ori pentru indeplinirea defectuoasa a clauzelor contractuale.

**Art. 13.** Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activitatii comerciale desfasurate de catre Locatar si nu poate fi tras la raspundere pentru rezultatele obtinute de catre Locatar in spatiul inchiriat.

### **CAPITOLUL VIII**

#### **Garantia de buna executie a contractului**

**Art. 14.** -(1) In scopul garantarii indeplinirii intocmai a obligatiei de plata a chiriei, precum si a obligatiei de reparare a oricarui prejudiciu suferit de locator prin neindeplinirea sau indeplinirea defectuoasa de catre locatar a obligatiilor prevazute in prezentul contract, locatarul se obliga sa constituie, prin virament bancar, in termen de 10 zile de la incheierea prezentului contract, o garantie de buna executie.

(2) Locatorul poate executa garantia de buna executie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale , fara punere in intarziere, fara alte formalitati prelabile si fara interventia instantei judecatoresti.

(3) Toate comisioanele si spezele bancare, precum si alte cheltuieli necesare executarii garantiei de buna executie se suporta de catre locatar.

(4) Quantumul garantiei de buna executie este de lei si se pune la dispozitia locatorului in termen de 10 zile de la data incheierii contractului de inchiriere, sub sanctiunea desfiintarii de plin drept a contractului, fara punere in intarziere, fara alte formalitati prelabile si fara interventia instantei judecatoresti.

(5) Daca *locatorul* executa garantia de buna executie total sau partial in timpul duratei locatiunii sau din orice alt motiv garantia scade sub valoarea initiala, *locatarul* va suplimenta valoarea garantiei pana la valoarea initiala in termen de 7 zile de la primirea de catre *locatar* a cererii scrise din partea *locatorului* privind suplimentarea sau de la data cand *locatarul* ia la cunostiinta sub orice alta forma ca garantia a fost executata de catre *locator*.

(6) La expirarea contractului de inchiriere, *locatorul* va inspecta spatiul, va constata eventualele deteriorari, urmand ca ulterior, dar dupa predarea spatiului de catre locatar, in termen de 30 zile sa returneze garantia, mai putin costul reparatiilor pentru deteriorarile aduse spatiului.

(7) In termen de 30 de zile de la expirarea duratei locatiunii locatorul va returna sau va elibera garantia, dupa cum va fi cazul, dupa deducerea tuturor sumelor pe care locatorul este sau ar fi indreptatit sa le deduca, in conditiile in care *Locatorul* nu va fi obligat sa returneze sau sa elibereze garantia atata timp cat va exista orice incalcare a obligatiilor locatarului din contractul de locatiune sau *locatorul* are o pretentie care rezulta din acesta.

## CAPITOLUL IX Rezilierea contractului

**Art. 15.** Neexecutarea/Executarea necorespunzatoare a obligatiilor asumate de catre una dintre parti da dreptul partii lezate sa ceara rezilierea contractului si sa pretinda daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligatiilor deja scadente intre parti.

**Art. 16.** In cazul in care s-a depasit termenul de plata a contravalorii chiriei cu 30 de zile de la data scadentei locatarul datoreaza cu titlu de penalitati de intarziere 0,1 % din cuantumul chiriei restante, pe zi de intarziere. In cazul nerespectarii unei alte obligatii asumate de locatar, prezentul contract se desfiinteaza de drept, fara punere in intarziere, fara alte formalitati si fara interventia vreunei instante de judecata.

## CAPITOLUL X Asigurari

**Art. 17.** Locatarul este obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalatii, marfa, etc.) existente in spatiul inchiriat.

**Art. 18.** Locatarul va trebui sa-si asume propria Raspundere Civila fata de terti, inclusiv potentialii cumparatori, pentru evenimente produse in incinta spatiului inchiriat.

**Art. 19.** Locatarul se obliga sa subscrie asigurările cerute mai sus la companii de asigurari cunoscute si reputabile si sa dovedeasca aceasta la prima cerere a *Locatorului*.

## CAPITOLUL XI Forta majora

**Art. 20.** - Prin *forta majora*, in sensul prezentului contract, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

Partile vor fi exonerate de raspundere pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor conditii de forta majora.

Partea afectata de un caz de forta majora are obligatia de a anunta respectivul caz in scris celeilalte parti imediat ce a luat cunostinta de producerea acestuia.

Forta majora se va proba prin documente eliberate de autoritatile si institutiile abilitate in acest sens, in cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forta majora.

Forta majora suspenda executarea prezentului contract-cadru de inchiriere.

Partea afectata de un caz de forta majora are obligatia de a anunta in scris celeilalte parti imediat ce a luat cunostinta despre incetarea respectivului caz si de a relua imediat executarea prezentului contract.

Partile vor depune toate diligentele pentru prevenirea si/sau limitarea efectelor cazurilor de forta majora.

## CAPITOLUL XII Subinchirierea si cesiunea

**Art. 21.** - Subinchirierea in tot sau in parte a bunului imobil inchiriat sau cesiunea contractului de inchiriere unui tert este interzisa.

## CAPITOLUL XIII Incetarea contractului

**Art. 22.** - Locatiunea inceteaza prin:

- a) acordul de vointa al partilor;
- b) expirarea termenului;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligatiilor;
- e) daca s-a constatat definitiv, prin hotarare judecatoreasca, insolventa, lichidarea pentru una din partile contractante
- f) din orice alte cauze prevazute de lege sau de prezentul contract.

**Art. 23.** - La expirarea termenului pentru care a fost incheiat, contractul inceteaza de drept, tacita reconductiune nu opereaza, putand fi prelungit numai prin acordul partilor exprimat in scris, potrivit art. 4.

#### CAPITOLUL XIV

##### **Litigii**

**Art. 24.** Orice litigiu izvorat din incheierea, executarea, modificarea, incetarea si interpretarea clauzelor prezentului contract se va solutiona pe cale amiabila, iar daca acest lucru nu este posibil, va fi supus spre solutionare instantelor romane competente.

#### CAPITOLUL XV

##### **Dispozitii finale**

**Art. 25.** Legea aplicabila prezentului contract este legea romana.

**Art. 26.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act aditional semnat si stampilat de ambele parti.

**Art. 27.** - Orice comunicare intre parti trebuie expediată la adresele mentionate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. In situatia in care comunicarea se face prin posta, aceasta va fi considerata primita la data mentionata pe confirmarea de primire, iar in cazul in care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerata receptionata in a doua zi lucratoare de la data expedierii acestuia.

**Art. 28.** Dupa incetarea perioadei de inchiriere, orice investitie sau modernizare adusa bunului imobil inchiriat poate trece, in conditiile legii, cu acceptul locatorului si fara vreo pretentie pecuniara din partea locatarului, in proprietatea privata a locatorului.

**Art. 29.** Nici o modificare in structura interioara a spatiilor inchiriate nu se poate efectua fara acordul proprietarului.

**Art. 30.** In cazul in care se produc stricaciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea spatiului inchiriat, provocate de locatar, acestea se vor recupera pe cheltuiala locatarului. Daca este vorba de o reparatie urgenta, iar locatarul nu-si indeplineste obligatiile asumate prin prezentul contract, lucrarile se pot executa si de locator, dar pe cheltuiala locatarului, contravaloarea acestora fiind adaugate la calculul chiriei.

**Art. 31.** Prezentul contract are valoare de in scris autentic si constituie titlu executoriu pentru incasarea chiriei restante si a majorarilor de intarziere la plata, precum si pentru evacuarea locatarului cand nu si-a platit chiria timp de 30 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de inchiriere, si din orice motiv nu s-a prelungit in continuare.

**Art. 32.** Procesele-verbale fac parte integranta din prezentul contract si se incheie in acelasi numar de exemplare ca si contractul.

**Art. 33.** Prezentul contract s-a incheiat astazi \_\_\_\_\_, la sediul Primariei comunei Craciunelu de Jos 2 (doua) exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte .

**LOCATOR**

**LOCATAR,**

ROMANIA

JUDETUL ALBA

COMUNA CRACIUNELU DE JOS

COMPARTIMENTUL ACHIZITII PUBLICE

NR. 2444 DIN 08.06 2022

#### RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a Imobilului-apartament nr. 3 , CF nr.72804-C1- U3 situat in comuna Craciunelu de Jos str. 6 Martie nr131. Judetul Alba.

Cadrul legal general de reglementare este asigurat de prevederile;

-Prevederile art 333, alin. 1 si 2 din Ordonata de urgenta a Guvernului nr 57/2019 privind Codul administrativ, de asemenea ,conform art. 1777 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil cu modificarile si completarile ulterioare , locatiunea este contractul prin care o parte numita locator, se obliga sa asigure celeilalte parti numite locatar, folosinta unui bun pentru o anumita perioada, in schimbul unui pret denumita chirie.

Necesitatea si oportunitatea inchirierii spatiului;

-in vederea oferirii accesului la servicii medicale cetatenilor comunei Craciunelu de jos .

-necesitatea unui punct farmaceutic la nivelul comunei este absolut necesara ,avand in vedere numarul mare de persoane varstnice care se deplaseaza mai greu la oras pentru retetele lunare.

-mentinerea in stare de functionalitate a spatiului respectiv.

Avind in vedere cele prezentate si prevederile legale invocate mai sus , se constata ca sunt indeplinite conditiile legale pentru aprobarea Proiectului de hotarare.

In raport cu aceste considerente, compartimentul de achizitii publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului propune consiliului local adoptarea acestui proiect de hotarare.

Intocmit

inspector

Bubur Denisa-Nicoleta

ROMANIA

JUDETUL ALBA

COMUNA CRACIUNELU DE JOS

COMPARTIMENTUL FINANCIAR-CONTABIL

NR. 2426 DIN 7.06 2022

#### RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a Imobilului-apartament nr. 3 , CF nr.72804-C1- U3 situat in comuna Craciunelu de Jos str. 6 Martie nr131. Judetul Alba.

Cadrul legal general de reglementare este asigurat de prevederile;

-Prevederile art 333, alin. 1 si 2 din Ordonata de urgenta a Guvernului nr 57/2019 privind Codul administrativ,

1) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba , dupa caz prin hotarare a Guvernului , a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliul local.

2)Hotararea prevazuta la alin. (1) cuprinde urmatoarele elemente;

a) datele de indentificare si valoarea de inventar(67500) lei ale bunului care face obiectul inchirierii;

b)destinatia data bunului care face obiectul inchirierii;

c)durata inchirierii;

d)pretul minim al inchirierii.

De asemenea ,conform art. 1777 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil cu modificarile si completarile ulterioare , locatiunea este contractul prin care o parte numita locator, se obliga sa asigure celeilalte parti numite locatar, folosinta unui bun pentru o anumita perioada, in schimbul unui pret denumita chirie.

Necesitatea si oportunitatea inchirierii spatiului;

-in vederea oferiirii accesului la svicii medicale cetatenilor comunei Craciunelu de jos .

-necesitatea obtinerii unor venituri suplimentare la bugetul local, sume incasate din chirii ce fac venituri la bugetul local al comunei.

-mentinerea in stare de functionalitate a spatiului respectiv.

Avind in vedere cele prezentate si prevederile legale invocate mai sus , se constata ca sunt indeplinite conditiile legale pentru aprobarea Proiectului de hotarare.

In raport cu aceste considerente, compartimentul financiar contabil din cadrul aparatului de specialitate al Primarului propune consiliului local adoptarea acestui mproiect de hotarare.

Intocmit

inspector

Soporan Maria

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Soporan Maria', written in a cursive style.