

HOTĂRÂREA NR. 50

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”

Consiliul Local al comunei Cucerdea, județul Mureș, întrunit în ședință ordinară din data de 27 decembrie 2022,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 5.896 din 07.11.2022 al proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman” și Raportul de specialitate întocmit de Secretarul general al Comunei Cucerdea înregistrat sub nr. 5.897/07.11.2022 completat prin raportul nr. 6627 din 16.12.2022,

- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 înregistrate sub nr. 128, 134 și 139/27.12.2022,

- anunțul pentru deschiderea procedurii de transparență decizională înregistrat sun nr. 5.895/07.11.2022,

- raportul de evaluare întocmit de II Scridon D. Ioan, expert autorizat ANEVAR,

Ținând seama de prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, art. 1777 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 108, art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 139, art. 196, art. 200, art. 332-art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 22,86 mp. situat în incinta imobilului „Dispensar uman”, aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, în vederea desfășurării de activități de farmacie umană, imobil identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575-C, având valoare de inventar de 42.106,44 lei și teren aferent identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575, cu valoarea de inventar de 13.511 lei.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare nr. 62/16.12.2022 întocmit de către expert autorizat ANEVAR II Scridon D. Ioan, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3.(1) Se aprobă prețul de pornire al licitației în sumă de 350 lei/lună, conform raportului de evaluare menționat la art. 2 din prezenta hotărâre.

(2) Perioada de închiriere este de 5 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

Art. 4. Se aprobă documentația de atribuire, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Prețul adjudecat la licitația publică va fi actualizat anual, cu indicele de inflație, stabilit de Institutul Național de Statistică.

Art. 6. (1) Se desemnează reprezentanții și supleanții Consiliului Local în cadrul comisiei de evaluare a ofertelor a cărei componență va fi aprobată de către Primarul comunei Cucerdea prin dispoziție, astfel: dl. Tâmpla Petru – membru; dna. Sfîngaciu Liliana-Magdalena – supleant.

(2) Se desemnează reprezentanții și supleanții Consiliului Local în cadrul comisiei de contestații a cărei componență va fi aprobată de către Primarul comunei Cucerdea prin dispoziție astfel: dl. Cernea Valer – membru; dl. Popa Ioan Marcel – supleant.

Art. 7. Se împuternicește Primarul comunei Cucerdea pentru semnarea contractului de închiriere și luarea măsurilor necesare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Secretarul general al Comunei Cucerdea are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului Comunei Cucerdea, Instituției Prefectului-Județul Mureș, Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe locale, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet: www.e-comune.ro/primaria-cucerdea-ms.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sfîngaciu Liliana-Magdalena

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general
Sabău Carmen-Georgeta

Nr. 50/2022

Prezenți la ședință: 9 consilieri

Adoptată în ședința ordinară din data de 27 decembrie 2022

Cu un număr de 9 voturi „pentru”, din numărul total de 9 consilieri în funcție

LICITAȚIE PUBLICĂ

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

I. INFORMAȚII GENERALE

Comuna Cucerdea cu sediul în Cucerdea nr.329, titular al contului RO85 TREZ 4792 1A30 0530 XXXX, C.U.I. 4728172, reprezentată legal prin Primar dl. Morar Vasile, organizează închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/03.07.2019 și a Hotărârii Consiliului Local Cucerdea nr. ____/2022.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Condiții de eligibilitate

Participanții la licitația publică

Ofertanții interesați de participarea la licitație publică vor depune la sediul Primăriei Comunei Cucerdea în perioada _____ între orele 08:00 – 16:00 (joi 08:00 – 18:00, vineri 08:00 – 14:00), opțiunea pentru cumpărarea spațiului scos la licitație. Ultima zi pentru depunerea ofertelor este _____ ora _____.

Licitația va avea loc în data de _____ la sediul Primăriei comunei Cucerdea, Cucerdea nr.329.

În caz de neajudecare la primul termen, licitația se repetă în data _____, iar depunerea ofertelor la sediul Primăriei Cucerdea se face în perioada _____ între orele 08:00 – 16:00 (joi 08:00 – 18:00, vineri 08:00 – 14:00), ultima zi pentru depunerea ofertelor fiind _____ ora _____.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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.

Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în anunțul publicitar, **documentele de eligibilitate**, după cum urmează:

Pentru persoane juridice:

- Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine cu sediul în România) - în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul,
- Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine cu sediul în România) din care să rezulte că nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare - în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul,
- certificatul fiscal, eliberat de Administrația Finanțelor Publice privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original,

- certificatul de atestare fiscală valabil la data licitației, eliberat de Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, în original,

- împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal și/sau la licitație nu participă reprezentantul legal),

- copie B.I./C.I reprezentant legal/persoană împuternicită,

- plicul care conține oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu fost în situația de a fi 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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, **anexa nr.4** la caietul de sarcini,

- dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie.

Pentru persoane fizice:

- certificatul fiscal, eliberat de Administrația Finanțelor Publice privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original,

- certificatul de atestare fiscală, eliberat de Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, în original,

- împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul ofertantului și/sau la licitație nu participă ofertantul),

- copie B.I./C.I persoană împuternicită,

- plicul care conține oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu fost în situația de a fi 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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, **anexa nr.4** la caietul de sarcini,

- dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

În mod obligatoriu, în vederea determinării de către comuna Cucerdea a ofertei câștigătoare, ofertanții vor depune până la data limită stabilită în anunțul publicitar **documente de îndeplinire a criteriilor de atribuire**, care constau în:

- dovada capacității de plată a prețului minim de închiriere la licitație în original, constând în scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont pentru persoanele juridice și extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului la termenul scadent pentru persoanele fizice,

- declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător.

Taxe și garanții

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

- dovada contravalorii documentației de atribuire, care **nu se restituie** la finalul licitației și este în cuantum de **50 lei**.

- taxa de participare, care reprezintă cota-parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației, care se stabilește de către organizator, **nu se restituie** la finalul licitației și este în cuantum de **100 lei**.

- Din contravaloarea documentației și sumele încasate reprezentând taxa de participare la licitație, se suportă, de către organizator, toate cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea licitației (cheltuieli materiale, anunț publicitar).

Taxele menționate mai sus se pot achita în numerar la casieria Primăriei Comunei Cucerdea sau prin ordin de plată în contul RO29TREZ4795006XXX001169 dechis la Trezoreria Târnăveni.

- garanția de participare – este obligatorie și este în cuantum de **500 lei**.

Garanția de participare la licitație se poate achita în numerar la casieria Primăriei Comunei Cucerdea sau prin ordin de plată în contul RO29TREZ4795006XXX001169 dechis la Trezoreria Târnăveni.

Garanția de participare la licitație este suma ce constituie un depozit, și se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație, printr-o solicitare scrisă de către participanții declarați necâștigători. Pentru cei care au adjudecat licitația, garanția nu se restituie, ea reprezentând un avans la plata chiriei, conform caietului de sarcini.

- Garanția de participare la licitație **se 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 respingerii ofertei aflate sub prețului minim de închiriere;
 - în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Documentele de eligibilitate, precum și **documentele de îndeplinire a criteriilor de atribuire** vor fi depuse de către ofertanți, la sediul Primăriei Comunei Cucerdea din Cucerdea, nr. 329, jud. Mureș, personal sau prin împuterniciții lor, în **2 plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior.

Plicul exterior se va marca, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea :

„Pentru licitația: *Închirierea spațiului în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”. A nu se deschide înainte de data _____, ora _____*”.

Plicul exterior, sigilat trebuie să conțină:

a) fișa ofertantului conform **anexei nr.2** la caietul de sarcini (pentru persoane juridice sau fizice), precum și fișa cu informații generale ale ofertantului, pentru persoane juridice – **anexa nr.5** la Caietul de sarcini, și declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **anexa nr. 4**, la Caietul de sarcini,

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform solicitărilor înscrise în prezenta documentație la capitolul “**Condiții de eligibilitate**”, precum și **documentele de îndeplinire a criteriilor de atribuire**:

- dovada capacității de plată a prețului minim de închiriere la licitație în original, constând în scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont pentru persoanele juridice și extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului, pentru persoanele fizice, pe o perioadă de minim 3 luni,

- declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător,

c) chitanța sau ordinul de plată pentru plata documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație și a garanției de participare, în original și în copie.

d) **Plicul interior**, sigilat trebuie să conțină oferta propriu-zisă, completată, datată, semnată și ștampilată de ofertant, **anexa nr.3** la Caietul de sarcini, iar pe plic se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta - reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor solicitanți de a încheia contractul de închiriere în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cucerdea nr. _____/2022 și a prezentei documentații de atribuire.

- Ofertele se redactează în limba română.

- Fiecare ofertant poate depune doar o singură ofertă;

- oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, până la finalizarea procedurii de atribuire;

- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de începerea licitării atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;

- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;

- riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

- oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;

- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, pentru a obține prețuri de închiriere mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației pierd garanția de participare, taxa de participare și vor fi excluși de la licitația în cauză și de la o eventuală licitație pentru același spațiu dacă datorită atitudinii lor - spațiul în cauză nu se vor adjudeca în prima fază;

- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de închiriere;

- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) se vor restitui nedeschise.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

La data stabilită prin anunțul de licitație, licitația se desfășoară după următoarea procedură:
Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care:

- nu sunt redactate în limba română.
- nu sunt în conformitate cu dispozițiile cuprinse în capitolul **“Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”**.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin **două oferte** să întrunească condițiile prevăzute la alineatul precedent.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

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.

Comisia de evaluare deschide plicurile interioare și stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la capitolul IV. **„Criteriile de atribuire și ponderea lor”** aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi 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.

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

În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

De asemenea, în cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație, la primul termen, nu au fost depuse două oferte sau în urma desfășurării licitației nu au fost desemnate două oferte valabile, după deschiderea plicurilor exterioare, se va desfășura o nouă licitație, la termenul specificat în anunțul de licitație publicat.

În cazul în care la al doilea termen nu se prezintă nici un ofertant care să depună cel puțin 1 ofertă valabilă, licitația se va anula.

Adjudecarea celei de-a doua licitație, se poate realiza cu 1 ofertă depusă, valabilă, în condițiile prevăzute de prezenta documentație de atribuire, iar suma oferită este cel puțin egală cu prețul minim de pornire, această ofertă fiind declarată câștigătoare. Pentru a doua licitație, ofertantul poate opta pentru menținerea ofertei depuse la prima licitație.

IV. CRITERIILE DE ATRIBUIRE ȘI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere, aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- 1) cel mai mare nivel al chiriei ofertat,
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților,
- 3) protecția mediului înconjurător.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi 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.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc și ca urmare a departajării sus menționate, se va solicita acestora formularea de noi oferte cu privire la preț, în vederea stabilirii ofertantului câștigător.

Ponderea aferentă fiecărui criteriu de atribuire și documentele aferente:

Criteriul de atribuire	Pondere	Documente
1. Cel mai mare nivel al chiriei ofertat	40%	Oferta cuprinzând nivelul chiriei spațiului
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților	35%	Dovada capacității de plată a prețului minim de închiriere la licitație, pe minim 3 luni
3. Protecția mediului înconjurător	25%	Declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la sediul Primăriei Comunei Cucerdea în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora. Participanții la licitație pot contesta în termen de 30 de zile la Tribunalul Mureș, soluția dată de comisia de soluționare a contestațiilor.

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 legislației privind contenciosul administrativ.

VI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1). Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
2). Drepturile și obligațiile părților, precum și alte clauze contractuale, sunt stabilite în Contractul-cadru care face parte integrantă din prezenta documentație.

3). Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune, fără acordul prealabil al proprietarului. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți, fără acordul proprietarului. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea vreunei proceduri prelabile ori a altei formalități.

4). Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția, în termen de 30 de zile de la notificare.

5).Contractul poate înceta prin denunțare unilaterală de către proprietar în cazul în care interesul național sau local o impune, cu notificarea în scris a celeilalte părți, cu 60 de zile înainte de data propusă pentru încetarea contractului, fără plata de despăgubiri în sarcina acestuia.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Prezenta documentație se completează cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar acesta pierde garanția depusă pentru participare.

Daca din diferite motive neimputabile ofertanților, înainte de data stabilită de desfășurare a licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare, nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se înapoia, în termen de cel mult 10 zile garanția de participare la licitație, contravaloarea documentației de atribuire precum și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la sediul organizatorului licitației.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin documentația de atribuire și caietul de sarcini se consideră însușite de către ofertant.

VIII. CAIET DE SARCINI

1) INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

a) Descrierea și identificarea bunului

Spațiul care face obiectul contractului de închiriere situat în incinta imobilului din Cucerdea nr. 292, jud. Mureș, identificat în CF nr. 52575 Cucerdea, nr. cadastral 52575-C1 – Construcții administrative și Social Culturale – Dispensar Uman, având o suprafață de 22,86 mp, respectiv teren aferent spațiului în suprafață de 252 mp.

Spațiul parte din imobilul situat în Cucerdea nr. 292 se află cuprins în domeniul public al comunei Cucerdea, fiind identificat CF nr. 52575 Cucerdea, nr. cadastral 52575-C1 – Construcții administrative și Social Culturale – Dispensar Uman, iar terenul identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575.

Spațiul dispune de utilități edilitare: instalații electrice, instalații de gaze naturale, instalații de apă-canalizare.

b) Destinația bunului ce face obiectul închirierii

În spațiul descris mai sus, se vor desfășura activități de **prestări servicii – activități farmaceutice.**

c) Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea imobilului

Ofertantul va asigura exploatarea și întreținerea imobilului, dispunând de dotările tehnice, logistice, resursele umane, cunoștințele și experiențele din domeniul prestări servicii.

Locatarul nu va schimba destinația stabilită în caietul de sarcini pe perioada închirierii. Orice modificare propusă va fi supusă aprobării proprietarului.

Orice lucrări de reparații și reabilitări efectuate de către locatar se vor efectua în baza aprobărilor și autorizațiilor emise conform reglementărilor în vigoare, respectiv Legii nr.50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a altor reglementări în materie, însă pe riscul și cu asumarea întregii responsabilități a acestuia.

2) CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

a) Spațiul din cadrul imobilului situat în Cucerdea nr. 292 se află cuprins în domeniul public al comunei Cucerdea, fiind identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575-C1, iar terenul identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575.

Spațiul va fi predat câștigătorului licitației pe baza unui proces verbal de predare-primire, în starea în care se găsește, fără alte obligații din partea Primăriei comunei Cucerdea.

b) Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

c) Chiriașul are obligația asigurării exploataării în regim de continuitate și permanență, a spațiului și a dotărilor aferente.

d) Pe parcursul desfășurării activităților aferente profilului de activitate, chiriașul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, fiind pe deplin responsabil de îndeplinirea cerințelor legale în aceste domenii,

e) Chiriașul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale și întreținerii necorespunzătoare a spațiului, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

f) Chiriașul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

g) Chiriașul are responsabilitatea încheierii contractelor privind utilitățile (apă-canalizare, gaz, curent electric, salubritate, etc.), aferente spațiului, precum și plata acestora.

h) Plata taxelor fiscale percepute pentru spațiul închiriat, conform Codul Fiscal în vigoare, vor fi suportate de chiriaș.

Toate costurile legate de modul în care se derulează contractul de închiriere sunt în sarcina chiriașului.

i) Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune, fără acordul prealabil al proprietarului. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți, fără acordul proprietarului. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalități.

j) Durata închirierii

Durata închirierii este de **5 (cinci) ani**, de la data încheierii contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire conform legislației în vigoare, cu respectarea următoarelor condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea întârzieri mai mari de 30 de zile, de la data scadenței;

- locatarul a respectat toate clauze contractuale;

- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul consolidat al statului și bugetul local;

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

- locatarul nu se află în procedura insolvenței.

k) Chiria minimă

Prețul minim de închiriere, de pornire al licitației este de **350,00 lei/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de II Scridon D. Ioan, expert autorizat ANEVAR.

În situația în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

l) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă

Ofertantul are obligația de a constitui Garanția de participare la licitație în cuantum de **500 lei**.

Ofertantul câștigător are obligația de a constitui o garanție, la valoarea chiriei datorate pentru 2 luni, cel mai târziu în 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

m) Ofertantul câștigător are obligația să asigure integritatea bunurilor ce fac obiectul închirierii, să execute orice fel de lucrări în conformitate cu legislația în vigoare, cu aprobarea proprietarului.

3) CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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, conform solicitărilor autorității contractante;

- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- d) plicul cu oferta
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
 - Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, ce trebuie să fie semnat de către ofertant;
 - Fiecare ofertant poate depune doar o singură ofertă;
 - oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, până la finalizarea procedurii de atribuire;
 - revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de începerea licitării atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
 - persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;
 - riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
 - oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
 - conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
 - ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, pentru a obține prețuri de închiriere mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației pierd garanția de participare, taxa de participare și vor fi excluși de la licitația în cauză și de la o eventuală licitație pentru același spațiu dacă datorită atitudinii lor - spațiul în cauză nu se vor adjudeca în prima fază;
 - vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de închiriere;
 - ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) se vor restitui nedeschise.
 - deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

4) CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT:

- 1) cel mai mare nivel al chiriei spațiului
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților
- 3) protecția mediului înconjurător

Ponderea aferentă fiecărui criteriu este prevăzută în anexa nr.1 la caietul de sarcini.

Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini

Ponderea și documentele aferente fiecărui criteriu de atribuire

Criteriul de atribuire	Pondere	Documente
1. Cel mai mare nivel al chiriei oferat	40%	Oferta cuprinzând nivelul chiriei spațiului
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților	35%	Dovada capacității de plată a prețului minim de închiriere la licitație, pe minim 3 luni
3. Protecția mediului înconjurător	25%	Declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător

Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini

FIȘA OFERTANTULUI

Nr. crt.	Denumire document (persoană juridică)	
1	Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine) în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul	
2	Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine) din care să rezulte că nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul	
3	Dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie	
4	Certificatul fiscal, eliberat de Direcția Finanțelor Publice privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original	
5	Certificatul de atestare fiscală, eliberat de Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea pentru achitarea taxelor la bugetul local, în original	
6	Dovada capacității de plată a prețului minim de închiriere la licitație în original, constând în: scrisoare de bonitate bancară sau extras de cont, pe o perioadă de minim 3 luni	
7	Împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal și/sau la licitație nu participă reprezentantul legal)	
8	Copie B.I./C.I. reprezentant/împuternicit	
9	Plicul interior, sigilat, conținând oferta propriu-zisă, anexa nr.3	
10	Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a fost în situația de a fi desemnata 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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, anexa nr.4	
11	Declarație pe propria răspundere respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător	
12	Fișa cu informații generale privind ofertantul – anexa nr.5 la Caietul de sarcini	

Data și semnătura

FIȘA OFERTANTULUI

Nr. crt.	Denumire document (persoană fizică)	
1	Copie B.I./C.I. ofertant/ împuternicit	
2	Împuternicire autenticată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal și/sau la licitație nu participă reprezentantul legal)	
3	Dovada achitării taxelor și garanției de participare la licitație – în original și copie	
4	Certificatul fiscal, eliberat de Direcția Finanțelor Publice privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul de stat, în original	
5	Certificatul de atestare fiscală, eliberat de Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea pentru achitarea taxelor la bugetul local, în original	
6	Dovada capacității de plată a prețului minim de închiriere la licitație în original – extras de cont sau orice alt înscris din care să rezulte că va avea capacitatea de plată a prețului minim de închiriere, pe o perioadă de minim 3 luni	
7	Plicul interior, sigilat, conținând oferta propriu-zisă, anexa nr.3	
8	Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a fost în situația de a fi desemnata 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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, anexa nr.4	
9	Declarație pe propria răspundere respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător	

Data și semnătura

Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini

OFERTA

Subsemnatul (a) / Subscrisa cu sediul (domiciul) în înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, reprezentată legal prin, în calitate de....., declar că am luat cunoștință și mă oblig să respect condițiile stabilite prin Caietului de sarcini privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”, respectiv teren aferent spațiului în suprafață de 252 mp, fiind identificat în CF nr.52575 Cucerdea nr. cadastral 52575-C1, iar terenul identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575.

Prețul oferit pentru chirie este de lei/lună.

OFERTANT,

SEMNĂTURA

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul (a) / Subscrisa cu sediul (domiciul) în....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, reprezentată legal prin, în calitate de....., declar pe proprie răspundere următoarele:

1. Am luat cunoștință și mă oblig să respect condițiile stabilite prin Caietului de sarcini privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”, respectiv teren aferent spațiului în suprafață de 252 mp, fiind identificat în CF nr.52575 Cucerdea nr. cadastral 52575-C1, iar terenul identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575.

2. Nu am fost în situația de a fi desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, și de a nu încheia contractul ori de a nu plăti prețul, din culpă proprie.

OFERTANT,

SEMNĂTURA

L.S.

Anexa nr. 5 la Caietul de sarcini

OPERATOR ECONOMIC

.....

(denumire)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire:
2. Cod fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
- Fax:
- E-mail:
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:
(număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare)
6. Tip capital social (lei, mixt, valută)
7. Obiect de activitate, pe domenii:
(în conformitate cu prevederile din statut)
8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
9. Principala piață a afacerilor:

Data completării:.....

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

IX. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE LICITAȚIE
 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”

1.	Constituirea comisiei de evaluare	
2.	Inițierea procedurii de licitație și întocmirea graficului	
3.	Aprobarea graficului de licitație	
4.	Transmiterea anunțurilor spre publicare	
5.	Apariția anunțurilor de licitație	
6.	Perioada de cumpărare a documentației de atribuire și depunerea ofertelor la Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea	
7.	Ședința licitației (deschiderea ofertelor, analizarea lor și încheierea proceselor verbale)	
8.	Transmiterea raportului privind ofertele, autorității contractante	
9.	Autoritatea contractante informează cu privire la ofertele care au fost excluse	
10.	Comisia de evaluare stabilește punctajul ofertelor valabile și întocmește procesul verbal cu oferta câștigătoare	
11.	Informarea în scris a ofertanților, referitor la atribuirea contractului de închiriere	
12.	Transmiterea anunțului de atribuire a contractului de închiriere	
13.	Încheierea contractului de închiriere	
14.	Încheierea procesului verbal de predare – primire a spațiului	
15.	În caz de neadjudecare, (existența unei singure oferte) ședința licitației a-II-a	
16.	Perioada de cumpărare (ședința a II-a) a documentației și depunerea ofertelor de participare la Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea	
17.	Ședința licitației a II-a (deschiderea ofertelor, analizarea lor și încheierea proceselor verbale)	
18.	Transmiterea raportului privind ofertele, autorității contractante	
19.	Autoritatea contractante informează cu privire la ofertele care au fost excluse	
20.	Comisia de evaluare stabilește punctajul ofertelor valabile și întocmește procesul verbal cu oferta	

	câștigătoare	
21.	Informarea în scris a ofertanților, referitor la atribuirea contractului de închiriere	
22.	Încheierea contractului de închiriere	
23.	Transmiterea anunțului de atribuire a contractului de închiriere	
24.	Încheierea procesului verbal de predare – primire a spațiului	

X. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **COMUNA CUCERDEA** cu sediul în Cucerdea nr.329, titular al contului RO85 TREZ 4792 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Târnăveni, C.U.I. 4728172, reprezentată legal prin Primar dl. Morar Vasile, în calitate de **PROPRIETAR (LOCATOR)**

2. cu sediul în,nr....., înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr.J....., titular al contului nr. deschis la, reprezentată prin, în calitate de **CHIRIAȘ (LOCATAR)**,

în baza prevederilor art.1777 și următoarele din Legea nr.287/2009 republicată privind Codul Civil, a OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, **HCL nr.____/2022**, și a procesului verbal de adjudecare nr..... au procedat la încheierea prezentului contract cu respectarea următoarelor clauze :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului în suprafață de 22,86 mp. aparținând domeniului public al comunei Cucerdea, situat în incinta imobilului „Dispensar uman”, respectiv teren aferent spațiului în suprafață de 252 mp, fiind identificat în CF nr.52575 Cucerdea nr. cadastral 52575-C1, iar terenul identificat în CF nr. 52575 Cucerdea nr. cadastral 52575. Spațiul are valoarea de inventar de 42.106,44 lei, iar terenul aferent are valoarea de inventar de 13.511,00 lei.

Art. 2.(1) În spațiul proprietate publică a comunei Cucerdea se vor desfășura activități de prestări servicii – activități farmaceutice, neputând fi schimbată destinația pe întreaga perioadă de derulare a contractului. Orice modificare propusă de locatar va fi supusă aprobării proprietarului.

(2) Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune, fără acordul prealabil al proprietarului. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți, fără acordul proprietarului. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalități.

Art. 3. (1) Durata închirierii este pe o perioadă de **5 (cinci) ani**, cu începere de la data până la data, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Tacita relocațiune este exclusă.

(2) La sfârșitul perioadei de închiriere, părțile pot stabili, de comun acord prelungirea contractului, la solicitarea expresă în scris a locatarului cu minim 2 luni înainte de expirarea contractului dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate clauze contractuale;
- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc.;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenței;

(3) În cazul Proprietarului, acceptul de a prelungi contractul se va materializa prin semnarea actului adițional. Manifestarea voinței de a nu reînnoi contractul poate interveni în cazul proprietarului, oricând după expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, fără a respecta vreun termen de preaviz, locatarul neputând opune tacita relocațiune, chiar dacă a continuat să folosească spațiul închiriat. În sarcina locatarului se reține, în acest caz, plata obligațiilor scadente, respectiv chiria și deteriorările produse spațiului, pe toată perioada cât a folosit spațiul.

(4) Refuzul proprietarului de a prelungi perioada de închiriere a spațiului nu dă naștere în favoarea chiriașului a dreptului de a solicita despăgubiri indiferent de natura acestora.

III. CHIRIA

Art. 4.(1) Chiria pentru folosirea spațiului (teren și clădire) este delei/lună, conform procesului-verbal de adjudecare nr.....

(2). Chiria va fi actualizată anual, cu indicele de inflație, stabilit de Institutul Național de Statistică.

(3) În situația în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

Art. 5. În termen de maxim **10 zile** de la data încheierii contractului, chiriașul are obligația de a constitui o garanție în contul RO29TREZ4795006XXX001169 deschis la Trezoreria Târnăveni la valoarea chiriei datorată pentru 2 luni.

Art. 6. (1) Plata chiriei se face până în **25 a lunii în curs**, pentru luna următoare, în contul RO85 TREZ 4792 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Târnăveni.

Plata chiriei aferente perioadeidata adjuecarii pană la sf. lunii datei de adjudecare.....se achita până la data de.....

(2) Pentru nerespectarea termenelor privind obligațiile de plată, chiriașul datorează majorări și penalități de întârziere conform legii.

(3) În situația în care chiriașul înregistrează întârzieri la plata chiriei datorate, mai mari de 30 de zile de la data scadenței stabilite în alineatul precedent, proprietarul este îndreptățit să se îndeustuleze din garanția constituită conform art.5.

(4) Odată cu aplicarea alin.3, chiriașul este obligat ca în termen de 30 de zile de la notificare să reconstituie garanția aferentă.

Art. 7. (1) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în art.5 și art.6 alin.(4), locatarul este de drept în întârziere în condițiile prevederilor Codului de procedură fiscală, de la această dată curgând și majorări de întârziere în conformitate cu prevederile legale. În această situație proprietarul va proceda la rezilierea de drept a contractului - fără punere în întârziere prin notificare sau somație și fără a îndeplini alte proceduri prealabile și evacuarea necondiționată din spațiu a chiriașului în termen de maxim 30 de zile.

(2) Chiriașul se obligă să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul închiriat conform prevederilor legale în vigoare. Urmărirea, colectarea și executarea creanțelor se face în baza Codului de procedură fiscală.

Art. 8. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei și în situația în care abandonează bunul închiriat fără notificarea prealabilă a locatorului.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. (1) Drepturi și obligații ale proprietarului

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției.
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile prevăzute în documentația de atribuire; în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția, în termen de 30 de zile de la notificare.

Art.10. (1) Drepturi și obligații ale titularului dreptului de închiriere

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite autorității contractante să execute reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului, pe cheltuiala sa, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- h) să respecte caietul de sarcini;
- i) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract, în cazul încălcării acestei obligații locatorul poate cere rezilierea contractului;

k) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;

l) să asigure paza și securitatea bunului închiriat;

m) să permită locatorului executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor ce cad în sarcina sa, în cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea restului proprietății. În acest sens locatarul va notifica proprietarul cu privire la lucrările ce se impun a fi executate;

n) Pe parcursul desfășurării activităților aferente profilului de activitate, chiriașul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, fiind pe deplin responsabil de îndeplinirea cerințelor legale în aceste domenii

o) Chiriașul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale și întreținerii necorespunzătoare a spațiului, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

p) Chiriașul are responsabilitatea încheierii contractelor privind utilitățile (apă-canalizare, gaz, curent electric, salubritate, etc.), aferente spațiului, precum și plata acestora.

r) Toate costurile legate de modul în care se derulează contractul de închiriere sunt în sarcina chiriașului.

(2) Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a proprietarului.

Art. 11. Acordarea de înlesniri pentru nerespectarea vreuneia din condițiile prezentului contract, nu va fi considerată ca o renunțare a proprietarului la drepturile lui. El va putea cere executarea clauzelor contractului în orice moment.

Art. 12. Chiriașul are dreptul să mobileze spațiul închiriat și să instaleze echipamente, fără să degradeze bunul. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să îndepărteze cu atenție tot mobilierul și echipamentul și să readucă bunul în aceeași stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

Art. 13. Să respecte prevederile art. 19 din Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor (actualizată), Ordinul nr.163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor și Ordinul nr.166/2010 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind apărarea împotriva incendiilor la construcții și instalațiile aferente.

V ÎNCĂLCAREA CONTRACTULUI

Art. 14. (1). În cazul în care proprietarul nu-și îndeplinește oricare din obligațiile ce-i revin potrivit acestui contract de închiriere, chiriașul trebuie să-l notifice în scris pe locator de neîndeplinirea obligațiilor contractuale. Dacă locatorul nu-și îndeplinește aceste obligații în termen de 20 zile de la primirea anunțului scris, chiriașul poate considera această neîndeplinire ca o încălcare a contractului. Dacă locatorul persistă în neîndeplinirea obligațiilor contractuale, chiriașul poate cere rezilierea contractului, având totodată obligația de a elibera spațiul deținut în folosință. Locatorul trebuie să returneze în acest caz de îndată, chiriașului orice chirie, plătită anticipat sau garanția depusă în condițiile art. 5 din prezentul contract, excepție făcând sumele reținute pentru deteriorările spațiului datorate culpei chiriașului.

(2) În cazul în care chiriașul încalcă obligațiile asumate prin prezentul contract, cu excepția obligațiilor prevăzute la art.5 și art.6 alin.(4), locatorul poate să ceară rezilierea contractului de închiriere și preluarea în posesie a bunului închiriat, chiriașul având obligația de a plăti orice sumă de bani pe care i-o datorează.

VI RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 15. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să repare prejudiciu cauzat celeilalte părți.

Art. 16. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și pe baza certificatului eliberat de Camera de Comerț și Industrie a României.

Art. 17. Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței de judecată competente de la sediul proprietarului.

VII ÎNCETAREA LOCAȚIUNII

Art. 18. Contractului de închiriere încetează înainte de termen în următoarele situații:

1. Prin acordul părților, sau prin desființarea titlului locatorului/locatarului în baza unor acte normative sau a hotărârii organelor judecătorești.

2. Prin denunțare, la solicitarea oricăreia dintre părți, cu notificarea în scris a celeilalte părți, cu 60 de zile înainte de data propusă pentru încetarea contractului, precum și în cazul în care interesul național sau local o impune.

3. Prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor astfel:

a) prin reziliere de drept, prin notificare a locatarului, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu de grad IV), în cazul neîndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.2 alin. (2), art. 5 și art.6 alin.(4).

b) prin reziliere unilaterală la cererea oricăreia dintre părțile interesate în cazul neexecutării în mod culpabil a obligațiilor contractuale sau executării în mod defectuos sau cu întârziere, altele decât cele prevăzute la lit. a). Partea prejudiciată va transmite părții în culpă o notificare de remediere prin care se va descrie încălcarea Contractului, cu referire la clauzele ce reglementează obligația neexecutată ori executată necorespunzător și se va solicita remedierea acesteia (Notificare de Remediere) în termen de 10 (zece) zile lucrătoare sau un alt termen pe care îl a stabili în mod rezonabil, după împrejurări (Termen de Remediere). În cazul în care partea în culpă nu remediază încălcarea respectivă în termenul de remediere, partea prejudiciată va comunica o notificare de reziliere (Notificare de reziliere).

4. În cazul imposibilității fortuite de executare a contractului, prevăzut de art. 1634 Cod Civil.

Art. 19. Încetarea locațiunii prin ajungere la termen.

În lipsa unei solicitări formulate de către locatar, cu respectarea prevederilor art.3 alin.2, contractul de închiriere încetează la expirarea duratei prevăzută la art. 3 alin.1 al prezentului contract.

Art.20. În cazul încetării contractului pentru una dintre situațiile prevăzute la art. 18 pct. 2 și pct. 3, partea care se consideră prejudiciată are dreptul să solicite celeilalte părți repararea integrală a prejudiciului suferit, cu excepția cazului în care denunțarea este solicitată de către proprietar atunci când interesul național sau local o impune.

Art. 20. La încetarea prin orice modalitate a contractului de închiriere, locatarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul locațiunii pe perioada de derulare a contractului în termen de 10 zile de la încetare, în baza procesului-verbal de predare-primire, gratuit și liber de sarcini. Locatarul va prezenta din partea Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Comunei Cucerdea dovada eliberării de orice sarcină, după care între părțile contractante se va încheia procesul verbal de predare-primire.

Art. 22. Drepturile și obligațiile reciproce ale părților, fixate prin prezentul contract, vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnării prezentului contract.

Orice modificare sau completare a clauzelor prezentului contract se face pe baza actelor adiționale semnate de părți.

Art.23. Părțile declară ca au cunoștință de faptul ca spațiul închiriat este bun de interes local și aparține domeniului public al Comunei Cucerdea.

Încheiat azi în 2 exemplare (Proprietar, Chiriaș.), egale ca putere între ele, conținândVII capitole,23 articole, pe pagini.

**PROPRIETAR,
COMUNA CUCERDEA**

Reprezentat prin
PRIMAR,

.....

CHIRIAȘ,

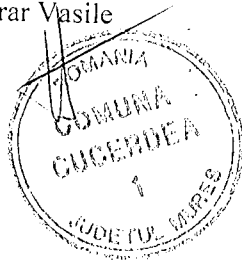
.....

.....

.....

.....

Primar
Morar Vasile



PREȘENȚIE DE ȘENINȚĂ
ȘI NGĂCIU LILIANA-MAGDALENA

Secretar general
Sabău Carmen-Georgeta

CONTRASEMNEARĂ
SECRETAR GENERAL
SABĂU CARMEN-GEORGETA