

ROMANIA

JUDETUL
MARAMURES



Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Oncesti
Str. Principala, Nr. 18, Cod postal 437037,
Loc. Oncesti, Jud. Maramures,
Tel: 0262/348.417, Fax: 0262/348.542
<http://www.comunaoncesti.ro> ; E-mail:
primaria_oncesti_maramures@yahoo.com

U.A.T.
COMUNA
ONCESTI



Nr.3270 din 12.11.2018



CAIET DE SARCINI

Privind închirierea unui spațiu comercial, proprietate privată a comunei Oncești situat în localitatea Oncești, nr. 18, construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice cu strigare având ca obiect închirierea unui spațiu comercial, proprietate privată a comunei Oncești.

Organizatorul licitației este UAT comunei Oncești cu sediul în comuna Oncești, str. Principală nr.18, CIF 16405078, tel: 0262348417, fax: 0262348542, e-mail: primaria_oncesti_maramures@yahoo.com, pagina web: www.primariaoncesti.ro.

Spațiile se află în proprietatea privată a comunei Oncești și în administrarea UAT comuna Oncești.

CAPITOLUL II. Descrierea bunurilor imobile care fac obiectul închirierii

Spațiu situat în localitatea Oncești, nr. 18, construcția având destinația spațiu pentru servicii, destinat pentru activități comerciale/servicii și/sau de producție, numit în continuare „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”, și se compune dintr-o construcție D+P+E+M având o suprafață construită de 1426 mp. astfel:

$S_{cd}=318.51$ mp, $S_{cp}=351.13$ mp, $S_{ce}=318.51$, și $S_{cm}=318.51$ mp.

Caracteristici constructive:

- **Fundații** – continue din beton și tip pahar sub stalpi de rezistență;
- **Structura** – cadre din beton armat cu zidărie autoportantă din cărămidă;
- **Plășe** - din beton armat;
- **Închideri** – zidărie din cărămidă și tâmplărie din PVC cu geam termopan;
- **Compartimentări interioare** – zidărie din cărămidă;
- **Acoperiș** – șarpantă din lemn cu învelitori din tablă profilată;
- **Pardoseli** – beton sclivisit fin;

- **Tencuieli** – termoizolații cu polistiren la exterior cu tencuieli decorative și gletuite la interior;
- **Zugrăveli** – lavabile;
- **Tâmplărie** – exterioare PVC cu geam termopan;
- **Instalații sanitare** – complete;
- **Instalații electrice** – 220V de prize și și iluminat 380 V;
- **Încălzire** - încălzire cu centrala termică proprie (lemn);

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

3.1. Adjudecătorul va putea desfășura în spațiul care face obiectul licitației activități comerciale/servicii și/sau de producție:

472 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și al produselor din tutun, în magazine specializate;

474 Comerț cu amănuntul al echipamentului informatic și de telecomunicații;

475 Comerț cu amănuntul al altor produse casnice;

476 Comerț cu amănuntul de bunuri culturale și recreative;

477 Comerț cu amănuntul al altor bunuri cu excepția cod 4779;

3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și stomatologice;

4721 Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate;

9602 Coafura și alte activități de infrumusețare;

9604 Activități de întreținere corporală;

Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul locatarului.

3.2. Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatarului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, a altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4. De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie.

3.6. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoștință faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală. Locatarul nu va folosi nici un

echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul de pornire al licitației este de :

- 410 euro/ lună (1.52 euro/mp/lună) pentru Demisol;
- 920 euro/ lună (3.42 euro/mp/lună) pentru Parter;
- 700 euro/ lună (2.60 euro/mp/lună) pentru Etaj;
- 650 euro/ lună (2.41 euro/mp/lună) pentru Masardă;

4.2. Valoarea totală a chiriei este de 2680 euro / lună (2.49 euro/mp/lună)

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit / mp.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

5.3. Pasul de licitație, în urcare, este de 0.5 lei reprezentand ~ 10% din pretul de pornire al licitației.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație publică deschisă este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române și țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate și nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

- ofertantul nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la alineatul precedent;

- ofertantul și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetele publice;

- ofertantul a achitat garanția de participare.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de directia de specialitate din cadrul primariei in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- fisa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.
- document justificativ privind plata taxei de participare la licitatie

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat si nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare, taxei de participare si caietul de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **1000** lei cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. *Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul doveditor al platii garantiei de participare pentru care locatie a fost depusa garantia, respectiv pentru Demisol, Parter, Etaj, Masardă, sau pentru întreaga clădire.*

(2) Garanția pentru participare se constituie in scopul protejarii organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitatie până la semnarea contractului de inchiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO88TREZ4375060XXX001450 deschis la Trezoreria Sighetu Marmăției, titular U.A.T. Comuna Oncești, cod fiscal 16405078, sau în numerar depus la casieria comunei Oncești precum și prin orice alt instrument de garantare emis in conditiile legii de institutie financiara sau de asigurari.

(4) Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garantia pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, refuza sa semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare.

(6) Garanția pentru participare constituita de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitatiei în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a facut dovada constituirii garantiei de buna plata.

Garanția de bună plata a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii

adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai tarziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare: taxa de participare la licitație este de 100 de lei și se achită la casieria UAT comunei Oncești.

Prețul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 50 lei pe format hârtie.

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul proprietarului, este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 1 an de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea rennoirii ulterioare anual.

CAPITOLUL X. Obligatiile partilor

10.1. Obligatiile chiriașului:

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului

- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului
- va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite
- va respecta regulile urbanistice ale zonei
- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat.
- va întreține curățenia spațiului și a scarilor de acces pe cheltuielă proprie.
- va promova prin mijloace specifice (afise, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia.
- va permite proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2. Obligatiile proprietarului/administratorului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire
- va controla modul în care este folosit spațiul închiriat, la ore rezonabile, fără a împiedica desfășurarea activităților locatarului.

CAPITOLUL XI. Utilități :

- Spațiile supuse închirierii sunt utilizate cu energie electrică, încălzire cu aeroterme, apă rece.

CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1. Documentatia de participare la licitație se depune in plic inchis la registratura UAT Comuna Oncești din nr. 18, cod postal 437037, până la data și ora limită stabilită în anuntul de inchiriere.

Modul de prezentare a ofertei :

Oferta va contine obligatoriu urmatoarele documente :

1. OPIS
2. Cerere de participare la licitatie - formular F1
3. Fisa ofertantului - formular F2
4. Declaratia de eligibilitate - formular F3
5. Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului
6. Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului
7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF
8. Certificat de atestare fiscala eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social.
9. Document care atesta constituirea garantiei de participare
10. Copia chitantei privind achitarea taxei de participare la licitatie

13.2.Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea **”LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPATIULUI situat în localitatea Oncești, nr. 18, construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”**

13.3.In perioada cuprinsă între data publicării anuntului de inchiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4.Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la sediul UAT comunei Oncești nr.18 sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.primariaoncesti.ro

13.5.In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.6.Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.7.Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

13.8.Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.9.Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din urmatoarele modalități :

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

13.10.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor: 29.11.2018 ora 10.00.

Ofertele se vor depune la registratura UAT comuna Oncesti nr.18

Data, ora deschiderii ofertelor: 29.11.2018 ora 10 30.

Deschiderea va avea loc la sediul UAT comunei Oncești nr.18

Capitolul XIV. Desfasurarea licitatie publice cu strigare

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

Președintele comisiei de licitație anunță spațiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației și pasul de licitare.

La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația cu strigare.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrului comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitația cu strigare. Președintele comisiei de licitație anunță spațiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației și pasul de licitare.

Operatorii economici calificați pentru spațiul respectiv, vor începe să ofere minim câte un pas de licitare, până la adjudicare.Licitarea se face prin anunțarea verbală a fiecărei oferte de către

reprezentanții operatorilor economici participanți, într-un interval de timp stabilit de comisia de licitație pentru fiecare strigare, dar care nu poate fi mai mare de două minute.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecat (castigator) licitantul care a oferit prețul cel mai mare după trei strigări succesive ale președintelui comisiei de licitație.

Dacă la licitație se prezintă sau se califica un singur ofertant, spatiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

Spatiul neadjudecat după încheierea licitației nu se va putea adjudeca prin negociere.

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru fiecare spatiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.

Termenul de contestatie este de 5 zile de la primirea notificarii privind rezultatul licitației. Solutionarea litigiilor este de competența Judecatoriei Sighetu Marmației Str. Corneliu Coposu nr. 2, Cod Poștal : 435500, Telefon: 0262-311470, Fax: 0262-311470, jud-sighet-reg@just.ro .

OFERTANT

Către,

U.A.T. COMUNA ONCEȘTI – JUDEȚUL MARAMUREȘ

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru închirierea unui spațiu comercial, proprietate privată a comunei Oncești situat **în localitatea Oncești, nr. 18, construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”**

Operatorul economic /grupul de operatori economici., cu sediul în , Județul....., Str....., Nr. , Cod poștal....., telefon....., fax, E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /....., reprezentată legal de, cu funcția de rugăm sa ne admiteți la licitația publică cu strigare pentru închirierea spațiului din **construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”**, organizată de UAT Comuna Oncești în data de ___/___/2018.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea unui spatiu comercial, proprietate privata a comunei Oncești situat în localitatea
Oncești, nr. 18, construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare, a unui spațiu comercial, proprietate privată a comunei Oncești situat **în localitatea Oncești, nr. 18, construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”**

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă cu strigare, a Spațiului din construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+1E+M”, organizată de UAT Comuna Oncești, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecatorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din

U.A.T. ONCEȘTI cu sediul în comuna Oncești, str. Principală, nr.18 CIF 16405078, tel: 0262348417, fax: 0262348542, e-mail: primaria_oncesti_maramures@yahoo.com, pagina web: www.primariaoncesti.ro, reprezentata prin Godja Matei având funcția de PRIMAR în calitate de **locator**

și

..... *denumirea operatorului economic* adresă
..... telefon/fax număr de înmatriculare
cod fiscal cont (trezorerie, bancă)
reprezentată prin (numele și prenumele conducătorului), funcția
..... în calitate de **locatar**

Au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze :
Locatorul pune la dispoziție pentru închiriere spațiul în suprafață demp situat în spațiu comercial, proprietate privată a comunei Oncești situat **în localitatea Oncești, nr. 18, construcția având destinația „Spațiu pentru Servicii S+P+IE+M”, a comunei Oncești, str. Principală 18,** județul Maramureș, numit în continuare " Spațiul Închiriat" .

Locatarul închiriaza spațiul de la locator pe termenul de 1 (un) an, pentru chiria de **lei/mp/lună** și având în vedere condițiile și dispozițiile stabilite prin prezentul contract.

Art. 1 Termenul.

A. Locatorul închiriaza spațiul închiriat locatarului, pentru o perioadă de **12 luni** cu începere la până la data de

B. Locatarul poate reînnoi închirierea pe o perioada de 1 (unu) an. Locatarul își va exercita opțiunea de reînnoire, printr-o notificare scrisă adresată locatarului, cu cel puțin nouăzeci (90) de zile înainte expirării termenului, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

C. În cazul prezentului contract nu operează tacita relocațiune.

Art. 2 Chiria

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada derulării contractului o chirie de **lei/mp** pe lună reprezentând **lei/luna**. Fiecare rată va fi scadentă, în avans, în prima zi a fiecărei luni calendaristice pe perioada locațiunii și se va plăti locatarului la casieria unitatii. Chiria datorată pentru o perioadă mai mică de o lună, inclusă în termenul locațiunii, va fi repartizată în funcție de zile.

B. Locatarul va plăti de asemenea locatarului un "Depozit de Garanție" reprezentând contravaloarea a trei chirii lunare. Depozitul de garanție nu este purtător de dobândă.

C. Neplata în termen a chiriei atrage majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. În cazul în care se recurge la executare silită, aceasta se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și majorarea și cheltuielile de judecată.

D. Neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutiv conduce la rezilierea contractului din vina locatarului chiriaș, reziliere care operează fără notificare, fără somație, fără punere în întârziere.

E. Debitorul-locatar, se consideră de drept în întârziere la ajungerea plății chiriei la scadență.

Art. 3 Folosinta

Locatarul va folosi spațiul comercial închiriat numai pentru destinația stabilită de locator, așa cum a fost solicitată prin cererea de participare la licitație. Orice schimbare a destinației sau activității desfășurate în spațiul închiriat se face numai cu aprobarea locatorului.

Locatarul nu va folosi spațiul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explozive, flamabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic ori de natură să pună în pericol buna desfășurare a activității, siguranța construcției, viața ori integritatea corporală a locatarilor sau a oricăror alte persoane. Locatarul nu va afișa însemne ale unor grupări, formațiuni politice, religioase etc. interzise de lege sau de natură să lezeze moral și /sau spiritual locatarii sau oricare alte persoane. Locatarul nu va depozita și/ sau comercializa produse interzise de lege sau materiale și articole care ar putea avea un impact neplăcut asupra celorlalți locatari sau a oricăror alte persoane și care nu se înscriu în destinația pentru care a fost construit spațiul (ex. materiale erotice, sicirie, cruci, stele funerare, substanțe halucinogene, psihotrope sau stupefiante etc.)

Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul are dreptul să cedeze acest contract sau să subînchireze spațiul închiriat doar cu avizul proprietarului. Contractul de subînchiriere va fi vizat obligatoriu de care proprietar.

Art. 5 Reparațiile.

În timpul derulării contractului de închiriere, locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare spațiului închiriat. Reparațiile includ și reparațiile de rutină ale podelelor, pereților, plafoanelor, și a altor părți ale spațiului închiriat stricate sau uzate prin folosința normală.

Art. 6 Stricăciunile și îmbunătățirile.

Locatarul are dreptul, pe cheltuiala sa, numai cu acordul prealabil al locatorului să remodeleze, redecoreze, să înlocuiască, și să aducă îmbunătățiri întregului sau unei părți a spațiului închiriat, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent și utilizând materiale de bună calitate agreeate de locator. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependențe comerciale, echipamente și alte instalații temporare în spațiul închiriat. Toate bunurile personale, echipamentul, utilajele, dependențele comerciale și instalațiile temporare, achiziționate de locatar la începutul locațiunii, plasate sau instalate în spațiul închiriat după această dată, vor rămâne în proprietatea locatarului libere de orice pretenții din partea locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locațiunii asigurându-se ca toate pagubele spațiului închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de locatar, pe cheltuiala sa.

Art. 7 Taxele pe proprietate.

Locatarul va plăti, toate taxele generale pe venit și ratele impozitelor speciale scadente în timpul termenului locațiunii asupra spațiului închiriat, și toate taxele personale de proprietate ce au legătură cu dreptul de proprietate al locatorului, asupra spațiului închiriat. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie .

Art. 8 Utilitățile.

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termica, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoștință faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală. Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

Art. 9 Semnele.

Locatarul va avea dreptul, cu acordul prealabil al locatorului, să plaseze pe pereții exteriori ai spațiului închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale . Locatarul poate refuza darea consimțământului cu privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înșelătoare, neatractive sau neadecvate cu spațiul închiriat sau cu folosința acestuia de către un alt locatar. Locatarul va repara toate distrugerile spațiului închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

Art. 10 Accesul.

Locatarul va avea dreptul să intre în spațiul închiriat , la ore rezonabile, pentru a inspecta, în așa fel încât să nu stânjenească afacerile desfășurate de Locatar în acest spațiu.

Art. 11 Deteriorarea și Distrugerea Clădirii.

A. Dacă spațiul închiriat sau orice altă parte a clădirii este deteriorată de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijență al locatarului sau al oricărui agent al locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nedatorată în timp ce asemenea deteriorări se află în reparație , și locatarul va fi ținut responsabil de costul reparațiilor.

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părți a spațiului închiriat, și dacă asemenea deteriorări nu împiedică folosința spațiului închiriat în concordanță cu scopurile locatarului, și nici nu sunt imputabile acestuia, locatorul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuiala sa. În efectuarea reparațiilor prevăzute în acest capitol , locatorul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricții guvernamentale, inabilitatea obținerii materialelor necesare sau a mâinii de lucru sau alte considerente de forță majoră, care sunt în afara controlului locatorului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei și a altor cheltuieli pe tot timpul cât spațiul închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit, în întregime sau în parte, având în vedere scopurile locatarului. Chiria și alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemenea perioadă se va computa asupra viitoarelor plăți, dacă există, iar dacă nu se vor face plăți viitoare, sumele achitate în avans vor fi returnate locatarului.

C. Dacă spațiul închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în așa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile locatarului avute în vedere la încheierea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile locatarului, atunci locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată locatorului terminarea locațiunii de la data producerii deteriorării. Prevederile acestui paragraf se aplică nu numai situațiilor de mai sus, dar și altor evenimente ce se află în afara controlului locatarului și care face spațiul închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabil sau nepotrivit folosinței, în întregime sau în parte, luând în considerare și scopurile locatarului.

Art. 12 Întârzierea de plată.

Dacă Locatarul va întârzia plata chiriei, scadentă în condițiile prevăzute în acest contract, și dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a locatorului către locatar, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligații ce trebuiau respectate și executate de locatar, și o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificare scrisă din partea locatorului fără remedierea acesteia, atunci acționând în judecată, locatorul poate considera locațiunea încheiată anunțându-l pe locatar de intențiile sale, și dacă posesia spațiului închiriat nu este predată, locatorul îl poate ocupa. Locatorul va avea, pe lângă remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligațiilor de către locatar, prevăzut de lege. Locatorul va face toate eforturile posibile pentru a-și diminua pagubele. Majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 13 Posesia liniștită.

Locatorul convine și garantează, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor sale, să-l mențină pe locatar în posesia exclusivă, liniștită, neîntreruptă și netulburată a spațiului închiriat în timpul termenului locațiunii.

Art. 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriează Clădirea sau o parte din aceasta făcând spațiul închiriat impropriu locațiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spațiul, iar locatorul și locatarul vor calcula chiria până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părți de a obține compensări de la autoritatea ce expropriează pentru pierderile și pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părți nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat exproprierea.

Art. 15 Subordonarea Locațiunii.

Locatarul acceptă ca această locațiune să fie subiectul sau să fie subordonată oricărei ipoteci, sau altei garanții, existentă în prezent sau viitoare asupra spațiului închiriat, și oricărei reînnoiri, refinanțări și extinderi a acestora, și totodată este de acord ca orice asemenea creditor să aibă dreptul oricând să-și subordoneze ipoteka, sau altă garanție acestei locațiuni în condițiile pe care creditorul le consideră necesare. Locatorul este, astfel, investit irevocabil cu puterea și autoritatea, de a subordona această locațiune oricărei ipoteci, sau garanții existente sau înființate în viitor asupra spațiului închiriat, și locatarul este de acord să execute la cerere asemenea instrumente ce subordonează această locațiune. În cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile privind o asemenea executare, îl desemnează în

mod irevocabil prin această clauză pe locator, să execute asemenea instrumente în numele său, și este de acord că o asemenea împuternicire este în interesul său. Locatarul este de acord ca periodic, la cererea locatorului, să întocmească și să transmită, persoanelor indicate de locator o declarație în formă scrisă prin care să certifice că această locațiune își produce efectele și nu este modificată (sau dacă există modificări, să arate că locațiunea astfel modificată își produce efecte), precizând datele în care chiria și celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că locatorul își îndeplinește obligațiile asumate prin contract (dacă locatarul consideră că există o neexecutare a obligațiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări) precum și alte informații pe care le va solicita, în mod rezonabil locatorul.

Art. 16 Depozitul de Garanție.

Depozitul de Garanție va fi deținut de locator fără a datora dobândă și ca o garanție a executării de către locatar a obligațiilor sale contractuale asumate. Este în mod expres înțeles că depozitul de garanție nu va fi considerat o plată în avans a chiriei sau un mod de reparare a daunelor aduse locatorului prin nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar. Dacă nu se prevede altfel prin reglementări imperative, locatorul poate folosi depozitul de garanție cu alte fonduri ale sale. Locatarul poate, fără a-și prejudicia dreptul la alte remedii, să folosească depozitul de garanție în măsura necesară acoperirii întârzierilor în plata chiriei sau satisfacerii oricărei alte obligații a locatorului asumată prin acest contract. Urmând unei asemenea folosiri a depozitului de garanție, locatarul va plăti locatorului la cerere cuantumul astfel folosit pentru a aduce depozitul de garanție la valoarea sa inițială. Dacă locatarul nu se află în întârziere la terminarea locațiunii, depozitul de garanție rămas va fi returnat locatorului. Dacă locatorul cedează drepturile sale cu privire la Spațiul Închiriat în timpul locațiunii, poate ceda drepturile sale privind depozitul de garanție cesionarului și astfel nu mai poate fi ținut răspunzător de returnarea acestui depozit.

Art. 17 Notificările.

Orice notificare necesară sau permisă de această locațiune va fi considerată ca suficientă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire la adresele menționate în preambulul contractului.

Locatorul și locatarul vor putea schimba locul unde se pot trimite corespondența printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părți.

Art. 18 Renunțarea.

Nu se va considera o renunțare cu privire la drepturile și/sau obligațiile ce decurg din prezentul contract întârzierea executării sau din neexecutarea parțială a obligațiilor locatorului sau locatarului, prevăzute mai sus. Renunțarea la contract, rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații.

Art. 19 Capitolele.

Denumirile capitolelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părților și nu vor fi luate în considerare în interpretarea vreunei dispoziții a prezentului contract.

Art. 20 Succesorii.

Dispozițiile acestei locațiuni se extind și leagă atât locatorul și locatarul cât și reprezentanții lor legali, succesorii și împuterniciții legali ai acestora.

Art. 21 Consimțământul.

Locatorul nu își va retrage sau întârzia, într-un mod nerezonabil, consimțământul cu privire la orice aspect pentru care consimțământul locatorului este necesar sau stipulat sub termenii acestei locațiuni.

Art. 22 Executarea contractului.

Dacă există, din partea Locatorului, o neexecutare cu privire la obligațiile și garanțiile prevăzute în acest contract, și dacă această neexecutare continuă timp de 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligație se încalcă, locatarul poate, fără a-și afecta orice alte remedii posibile conform legii, să aducă el la îndeplinire obligația și să deducă costurile din ratele chiriei plătitibile conform contractului, până când locatarul își va fi recuperat cheltuielile făcute, împreună cu dobânda aferentă, la o rată egală cu cea practică de băncile comerciale. Dacă locațiune încetează înainte ca locatarul să își recupereze toate cheltuielile, locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

În cazul ivirii unei oportunități de natură să aducă beneficii economice și sociale comunității, locatorul își rezervă dreptul de a rezilia în mod unilateral contractele de închiriere. Rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 90 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații. Notificarea va conține și memoriul de fundamentare a hotărârii de reziliere.

Art. 23 Respectarea legii.

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosința spațiului închiriat de către locatar.

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce afectează spațiul închiriat.

Art. 24 Acord Final.

Acest contract poate fi modificat numai în scris și numai cu acordul ambelor părți.

Art.25 Litigiile

Litigiile de orice fel rezultând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor de drept comun pe raza căreia își are sediul locatorul, respectiv Judecătoria Moinești.

Art. 26. Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator
U.A.T.ONCEȘTI
PRIMAR
GODJA MATEI
LS

Locatar

LS