ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
PRIMAR

AVIZAT
Secretarul general al comunei
Marius -Flavius BĂBAN

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1), al Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, se inițiază următorul:

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 41
din 16.03. 2020

privind aprobarea documentului „Regulament privind închirierea bunurilor imobile-clădiri, aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni, în vederea derulării unor activități"

Analizând temeiurile juridice:

a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi (2) din Constituția României, republicată;
b) art. 3, 4 şi 8 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
c) art. 7 alin. (2) din Codul civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
d) art. 108 , art. 285, art. 287, art. 297 şi art 300 alin. (1), lit.c), art. 332 - art. 348, art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
e) art. 1777- art. l823, art. 861 şi art. 871 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, repblicată, cu modificările şi completările ulterioare.
f) art. 75 alin. (1) lit. b), art. 133, alin. (1), art. 129 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit. „c", coroborat cu alin. (6) lit. a) şi b), art. 129 alin. (2) lit. d), coroborat cu alin. (7) lit. c) şi r), art. 240 alin. (1) şi (2), art. 243, alin. (1), lit. a), şi art. 140, alin. (1) şi (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
g) Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Ținând cont de:

a) proiectul de hotarare initiat de primarul Comunei Sacalaseni, calitate acordată de prevederile art. 136, alin. (1) ale Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
b) referatul de aprobare al primarului comunei Săcălășeni, în calitatea sa de inițiator, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 2750 din 16.03.2020;
c) raportul responsabilului din cadrul compartimentului „Juridic" al Comunei Săcălășeni, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. ..... din 2020;

Luând act de:

a) avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru administrarea domeniului public şi privat al comunei (comisia III);
b) avizul favorabil al secretarului general al comunei Săcălășeni;

În temeiul art. 139 alin (1) şi (3) lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc) şi art. 196 alin. (1) lit. a), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLĂŞENI, întrunit în şedință ordinară în data de 26 martie 2020, **adoptă prezenta HOTĂRÂRE**

Art. 1. - Se aprobă documentul „Regulament privind închirierea bunurilor imobile-clădiri, aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni, în vederea derulării unor activități", conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă proiectul documentului „Contract de închiriere- model cadru" a bunurilor imobile-clădiri, aflate în proprietatea Comunei Săcălăşeni, în vederea derulării unor activităţi", conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Prezenta hotarare se aduce la cunoştinţă publică prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.sacalaseni.ro, se afişează la sediul comunei Săcălăşeni în spaţiul accesibil publicului şi se comunică la: Instituţia Prefectului-Judeţul Maramureş, Primarul comunei Săcălăşeni, compartimentul „Juridic" al comunei Săcălăşeni, Secretarul general al comunei.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI SĂCĂLĂȘENI,
Emilian-Gheorghe POP

ANEXA nr. 1
la H.C.L. Săcălăşeni nr. _____/2020

„REGULAMENT
privind închirierea bunurilor imobile-clădiri, aflate în proprietatea Comunei Săcălăşeni, în vederea derulării unor activităţi"

CAPITOLUL I - TERMENI

(1) În sensul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

a) domeniul public al comunei / proprietate publică, este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi din alte bunuri de uz sau de interes public comunal, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public naţional.

b) domeniul privat al comunei / proprietate privată, este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale şi care nu fac parte din domeniul public al acestora. Asupra acestor bunuri, unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată;

c) organizator - autoritate contractantă - titular al dreptului de administrare - persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrative şi care va demara procedura de licitaţie;

d) obiectul închirierii este bunul imobil - clădire aflat în proprietatea Comunei Săcălăşeni, pentru care s-a demarat procedura de licitaţie;

e) documentaţie de licitaţie - ansamblul informaţiilor şi documentelor aferente iniţierii, organizării şi desfăşurării licitaţiilor publice pentru închirierea imobilelor;

f) contractul de închiriere - contractul încheiat în forma scrisă, pe o perioadă determinată (maxim 5 ani), prin care se transmite folosinţa temporară a unui bun imobil, de la locator către locatar, în schimbul unei sume de bani, numita chirie a cărui cuantum se va actualiza la începutul fiecărui an calendaristic cu indicele preţurilor de consum furnizat de Institutul Naţional de Statistică. Contractul de închiriere va respecta in mod obligatoriu forma modelului-cadru aprobată prin hotărârea de consiliu localn care aprobă organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice pentru închirierea bunul imobil - clădire) aflat în proprietatea Comunei Săcălăşeni;

g) imobile libere - imobilele care care urmează a fi scoase la licitaţie.

CAPITOLUL II: CADRU GENERAL

(l) - Prezenta metodologie stabileşte conceptul unitar de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice, în vederea închirierii bunurilor imobile - clădiri) aflate în proprietatea Comunei Săcălăşeni, cu aplicabilitate de către Consiliul Local Săcălăşeni, cu respectarea principiilor de economicitate, eficacitate şi eficienţă, în vederea creşterii veniturilor la bugetul local.

(2) - închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a Comunei Săcălăşeni se aprobă, prin hotărâre a Consiliului Local Săcălăşeni.

(3) - Hotărârea prevăzută la pct. (2), va cuprinde în principal următoarele elemente:

b) datele de identificare şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

c) destinaţia dată bunului care face obiectul închirierii;

d) durata închirierii;

e) preţul minim al închirierii.

(4) - în cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită prin hotărâre a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea.

(5) - Prevederile pct. (4) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenţionată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(6) - închirierea bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălăşeni, se face prin licitaţie publică.

(7) - în urma adjudecării licitaţiei, se va încheia Contractul de închiriere (anexă la prezenta metodologie) prin care locatorul se obligă să asigure locatarului, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă cu respectarea specificului acestuia, în schimbul unui preţ, denumit chirie.

(8) - Contractul de închiriere se va încheia pentru o perioadă de 5 ani şi va putea fi prelungit anual numai prin acordul scris al ambelor părţi contractante.

(9) - Preţul de pornire a licitaţiei va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, întocmit de un evaluator, persoană fizică sau juridică, autorizat ANEVAR.

(10) Închirierea spaţiilor proprietatea comunei Săcălăşeni, se face pentru fiecare locaţie individual prin licitaţie publică

.

CAPITOLUL III: OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) Se supun licitaţiei publice în vederea închirierii, imobilele, respectiv spaţiile din acestea, proprietatea comunei Săcălăşeni situate pe raza Comunei Săcălăşeni.

(3) Spaţiul/construcţia închiriată vor fi utilizate de locatar, pe riscul şi răspunderea sa, numai pentru obiectul prevazut în contractul de închiriere în schimbul chiriei prevăzute la cap. V.
(4) Predarea - primirea amplasamentului şi a spaţiuului se va face în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere. .
(5) In termen de maxim 10 de zile lucrătoare de la predarea amplasamentului, locatarul va demara activitatea.
(6) La încetarea contractului din orice cauză, spaţiul şi terenul aferent revin locatorului liber de sarcini. Predarea spaţiului şi terenului aferent de către locatar se face pe baza procesului verbal de predare – primire.

CAPITOLUL IV: DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Durata închirierii suprafeţelor spaţilor este de 5 ani începând cu data încheierii contractului.
(2) Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părţilor.

CAPITOLUL V: ELEMENTE DE PREŢ

1. Preţul minim pentru închirierea spaţiului este de ..... lei /mp/luna, conform raportului de evaluare .
2. Chiria se datorează de la data încheierii contractului de închiriere
3. Pentru folosinţa imobilului, chiriaşul datorează lunar, administratorului - chirie, respective, taxă clădire şi teren aferent.
4. Chiria se stabileşte în baza Hotărârii de adjudecare nr. a Comisiei de licitaţie, numită prin _____ _____.

a) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică;
b) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

c) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
d) în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscal, calculate conform art.3, alin. 2 şi alin. 2^1 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie şi penalizatoare pentru obligaţii băneşti, precum şi pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.
e) Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere şi luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor
f) în caz de neprimire a facturii, chiriaşul îl va sesiza de urgenţă pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de plata chiriei.
g) Chiriaşul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spaţiul pe bază de Proces Verbal;
j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire şi teren aferent
a)Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului..... sau în numerar la casieria Administratorului;
b)Plata taxei pe clădire şi teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilităţii contractului de închiriere, conform art. nr. 455 şi nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Săcălăşenis au în numerar la casieria comunei Săcălăşeni

c)La solicitarea chiriaşului, chiria şi taxa pe clădire şi teren poate fi efectuată şi într-o tranşă în luna semnării contractului.

CAPITOLUL VI: ETAPA DE TRANSPARENŢĂ

(1)În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă are obligaţia să publice anunţul de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet.
(2)Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractantă şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:
a)informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b)informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
c)informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
d)informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
e)data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;
f)instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;
g)data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.
(3)Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(4)Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.
(5)Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:
a)asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire;
b)punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic.

(6)În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, cu condiţia ca acest preţ să nu depăşească costul multiplicării documentaţiei, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
(7)Autoritatea contractantă are obligaţia să asigure obţinerea documentaţiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
(8)În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
(9)Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(10)Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
(11)Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
(12)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
(13)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(14)În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
(15)Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

CAPITOLUL VII: REGULI PRIVIND OFERTA

(1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
(2)Ofertele se redactează în limba română.
(3)Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(4)Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:
a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b)acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;
c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
(5)Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
(6)Oferta(care contine plicul exterior si plicul interior) va fi depusă in 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
(7)Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare locatie.
(8)Oferta are caracter obligatoriu, pe o durata de cel putin 60 de zile de la depunerea ei la sediul autoritatii contractante.
(9)Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(10)Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
(11)Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
(12)Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
(13)Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(14)Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.
(15)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele

excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(16)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(17)În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(18)În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

CAPITOLUL VIII: COMISIA DE EVALUARE
(1)La nivelul autorităţii publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componenţa acesteia fiind aprobată prin dispoziţie a primarului , comisie care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

CAPITOLUL IX: PARTICIPANTII LA LICITATIA PUBLICA

(1)Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoana juridica, întreprindere familiala, persoana fizica autorizata sau întreprindere individuala, si care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
a)a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b)a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c)are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
d)nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.
(2)Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

CAPITOLUL X: DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

(1)Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
(2)Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3)Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4)Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5)Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6)Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
(7)După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).
(8)Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).În caz contrar_autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie
(9)După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
(10)Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(11)Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
(12)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele

excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(13)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(14)În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(15)Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.
(16)Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de criteriile stabilite la art. 340 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:
A. -pentru criteriul cel mai mare nivel al chiriei
Punctajul pentru factorul de evaluare "cel mai mare nivel al chiriei -maxim 40 de puncte" se acorda astfel:
a)pentru cel mai mare dintre preţurile ofertelor peste pretul de pornire se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare(40 de puncte)
b) pentru alt preţ prevazut la lit. a) punctajul se acordă astfel:P(n)=(preţ minim/pret n) X punctajul maxim alocat(40 de puncte), unde:
P(n)=punctajul ofertei(n)
Pret n=pretul ofertei(n)
Pret minim=pretul minim al chiriei stabilit

B. -pentru criteriul capacitatea economico-financiara a ofertantilor
- valoarea minima a cifrei de afaceri pentru ofertant pentru anul anterior licitaţiei este de 20.000 lei
Punctajul pentru factorul de evaluare "capacitatea economico-financiara a ofertantilor , maxim 35 de puncte" se acorda astfel :
-pentru ofertantul care are cea mai mare cifra de afaceri se acorda puncajul maxim 35 de puncte
-pentru ofertantul care are cifra de afaceri mai mica decat ofertantul cu cifra de afaceri maxima , dar nu mai putin de 20.000 lei se calculeaza astfel:
P(n)=(valoare minima/valoare n) X punctajul maxim acordat
P(n)=punctajul ofertei(n)
Valoare minima –valoarea minima a cifrei de afaceri pentru anul anterior licitaţiei, respectiv 20.000 lei
-valoare n-valoarea cifrei de afaceri a ofertantului

C. - pentru criteriul protecţia mediului înconjurător
Punctajul pentru factorul de evaluare "protecţia mediului înconjurător"-maxim 15 puncte se acorda astfel:
In cadrul ofertei cu privire la reducerea consumului de energie se vor instala sisteme care sa asigure reducerea poluarii, respectiv recuperarea hartiei si cartonului ca materiale recuperabile.

D. - pentru citeriul condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat
Punctajul pentru factorul de evaluare condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat"-maxim 10 puncte.

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(17)În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
(18)Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(19)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(20)Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(21)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
(22)Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:
a)informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b)data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d)numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e)denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f)durata contractului;
g)nivelul chiriei;
h)instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i)data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j)data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.
(23)Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
(24)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
(25)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
(26)Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).
(27)În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
(28)Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
(29)Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la CAP. VII REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1)-(12).

CAPITOLUL XI: ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

(1)Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2)În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:
a)în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
b)autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
(3)Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
(4)Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL XII: ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1)Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(2)Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(3)Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.

CAPITOLUL XIII: NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.
(2)În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea

contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.In cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

CAPITOLUL XIV: DREPTURILE PĂRŢILOR

A. Drepturile locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul şi construcţia care fac obiectul contractului de închiriere.
(2) Locatarul are dreptul de a folosi terenul şi construcţia care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor şi obiectivelor stabilite de părţi prin contractul de închiriere.

B. Drepturile locatorului

(3) Locatorul va solicita constituirea unei garanţii de participare la licitaţie în cuantum de ___lei/locaţie.
(4) În urma adjudecării licitaţiei, din garanţia depusă de ofertantul desemnat câştigător, suma de ___ lei se va constitui în plată anticipată şi se va compensa cu parte din chiria datorată pentru întreaga perioada contractuală, iar suma de _____ lei se va constitui garantie de buna utilizare şi va fi restituita doar dupa predarea amplasamantului şi a spaţiuului la incetarea contractului. Suma nu se restituie în cazul în care locatarul renunţă în tot sau în parte la contractul de închiriere încheiat. În baza solicitărilor scrise, locatorul va returna numai garanţia de participare la licitaţie celorlalţi ofertanţi, declaraţi necâştigători.Sumele reprezentând garanţii nu sunt purtatoare de dobanzi pe perioada care se afla la dispozitia locatorului.
(5) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii, verificând respectarea obligaţiilor asumate de locatar.
(6) În cazul prelungirii duratei închirierii locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local.
(7) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.
(8) Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către locatar a consecinţelor prevăzute în caietul de sarcini şi / sau în contractul de închiriere.
(9) Locatorul are dreptul sa emita pretentii asupra garantiei de buna utilizare, în situatia în care locatarul produce daune locaţiei sau spaţiului precum si pentru acoperirea unor restante cu chiria sau alte sume datorate de catre locatar in temeiul contractului de inchiriere incheiat conform prezentului caiet de sarcini.
(10)Garanţia pentru buna utilizare (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă
(11) Garanţia de buna utilizare se restituie in termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, daca nu a fost utilizata de catre locator pentru repararea daunelor produse de catre locatar sau acoperirea unor sume restante conform contract.

CAPITOLUL XV: OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

A. Obligaţiile locatarului

(1) Să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. X alin. (23)
(2) Să folosească constructia numai pentru destinaţia cuprinsă in contractul de închiriere, în condiţiile stabilite în contractul de închiriere.
(3) Să asigure exploatarea şi funcţionarea în regim de continuitate a spaţiului.
(5) Să nu exploateze prin sau împreună cu terţi, spaţiul, fără acordul locatorului.
(6) Să restituie locatorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate terenul şi construcţia libere de sarcini.

(7) Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori constată existenţa unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii .
(8) Să nu realizeze afişaj pe terenul sau construcţia ce fac obiectul contractului, exceptie informatiile legate de identificare societate utilizatoare , autorizare dupa caz.
(9) Să plătească pe toată durata închirierii chiria, impozitul pe clădiri şi taxa pe teren datorate bugetului local.

B. Obligaţiile locatorului

(10) Să întocmească şi să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. X alin. (23)
(11) Să pună la dispoziţia locatarului terenul şi/sau spaţiul, pe bază de proces verbal de predare – primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.
(12) Să nu îl tulbure pe locatar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
(13) Să restituie garanţia de participare la licitaţie a ofertanţilor declaraţi respinşi în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele constituite cu titlu de garanţie se află la dispoziţia locatorului, nu se calculează dobânzi.

CAPITOLUL XVII: MODIFICAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiţionale, cu acordul părţilor.
(2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acestuia;
b) în cazul în care interesul naţional, local sau cerinţele urbanistice impun aceasta, prin denunţarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului de a elibera terenul şi spaţiul;
c) prin acordul părţilor;
d) prin denunţarea unilaterală a contractului de catre locatar ca urmare a imposibilitatii exploatarii bunului, cu un preaviz de 30 zile;
e) alte situaţii expres prevăzute de lege;
Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului şi a spaţiuului după această dată locatorul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locaţie, până la data predării efective a terenului şi/sau a spaţiului prin proces verbal de predare-primire.
(3) Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi.
Contractul se reziliază de plin drept, prin denunţare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care locatarul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:
a) a schimbat destinaţia bunului închiriat fără obţinerea acordului locatorului,
b) a subînchiriat în tot sau în parte terenul sau construcţia fără obţinerea acordului locatorului;
c) a cedat folosinţa terenului şi a spaţiului unor terţi:
d) a folosit spaţiul împreună cu terţi (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatorului terenului;
e) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv penalităţile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situaţie de încetare a contractului conduce la eliberarea terenului şi spaţiuului, pe cale administrativă.
f) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată;
g) în cazul neobţinerii de către câştigătorul licitaţiei, din vina sa a Autorizaţiei de Funcţionare (daca este cazul) în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situaţie locatarul pierde garanţia de participare, iar terenul închiriat şi spaţiul revine, liber de sarcini, locatorului (fără a fi necesară încheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentului).

CAPITOLUL XVIII: RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU ŞI PSI

(1) Locatarul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu, paza obiectivului şi cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL XIX: SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

(1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente teritorial şi material.

CAPITOLUL XX: DISPOZIŢII FINALE

(1) În caz de renunţare după adjudecarea licitaţiei, locatarul pierde garanţia de participare la licitaţie, iar locatorul va reorganiza procedura de licitaţie în vederea închirierii terenului.
(2) Contractul de închiriere va cuprinde drepturile şi obligaţiile părţilor stabilite prin prezentul caiet de sarcini.
(3) Obţinerea tuturor avizelor pentru realizarea şi funcţionarea spaţiului cad în sarcina locatarului.
(4) Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente, obţinerea acordurilor de branşare îl privesc pe locatar, şi se vor efectua după obţinerea acordului proprietarului bunului.
(5) Instrucţiunile de participare la licitaţie, Caietul de sarcini şi toate documentele necesare licitaţiei se pun la dispoziţia solicitantului, contra cost.
(6) Ofertanţii vor achita pentru fiecare locatie în parte taxa şi garanţia de participare la licitaţie la valoarea stabilită prin Instrucţiunile de participare la licitaţie.
(7) Ofertanţii la licitaţie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitaţie originalul chitanţei de plată, respectiv ordinul de plată şi extras de cont vizat de bancă, a taxei şi a garanţiei de participare la licitaţie pentru fiecare locatie în parte pentru care doreşte să liciteze. Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea integrală a debitelor pe care le au faţă de bugetul consolidat al statului şi faţă de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentaţia de licitaţie, a taxei de participare şi a garanţiei de participare, pentru fiecare locaţie în parte pentru care doreşte sa liciteze.
(7.1.) Nu vor participa la licitaţie persoanele juridice sau persoanele fizice care:
a) au debite faţă de bugetul local al Comuna Săcălăşeni sau ANAF;
b) sunt în litigii cu Comuna Săcălăşeni;
(8) Dacă din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi. In acest caz, ofertanţilor li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanţia de participare la licitaţie şi taxa de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrare la Comuna Săcălăşeni. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin caietul de sarcini şi instrucţiunile de licitaţie se consideră însuşite de ofertant.
(9) Licitaţia va avea loc în data de..... ora ..... la sediul..... conform anunţurilor publicitare .

Comuna Săcălășeni
NR. ..... /.....

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SECȚIUNEA I Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar şi organizator :

Proprietar: Comuna Săcălășeni
Organizatorul procedurii: Comuna Săcălășeni
Adresa: Săcălășeni, str. Unirii, nr.87
Telefon: 0262 89333

A.1.2. Obiectul procedurii de licitaţie publică:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea prin licitație publică a unui teren şi/sau spațiu proprietatea Comunei Săcălășeni.
Procedura de închiriere se face individual pentru fiecare locaţie.
DESCRIERE:
Suprafeţele de teren supuse licitației sunt cuprinse în Anexa 1, situate pe raza Comunei Săcălășeni, proprietatea publică a Comunei Săcălășeni.

Suprafata totală de inchiriat/ locatie : _____teren şi/sau spațiul.
A.1.3. Dreptul de proprietate
Terenul este în proprietatea publică/privată a Comunei Săcălășeni, nu este grevat de sarcini, constructiile sunt proprietatea publică/privata a Comunei Săcălășeni.
A.1.4. Tipul de procedură aplicată:
Licitaţie publică.
A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii:
OUG 57/2019 privind codul administrativ
Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săcălășeni nr.....
Codul Civil art.1777 şi următoarele
A.1.6. Preţul minim al chiriei este de_____lei/mp/luna
A.1.7. Condiţii de participare la procedură : participarea la procedura de licitaţie publică este permisă persoanelor juridice, întreprinderi familiale, persoanelor fizice autorizate sau întreprinderi individuale, care îndeplinesc următoarele condiţii:
- nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate;
- societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la aliniatul precedent;
- societatea şi-a îndeplinit la zi toate obligaţiile de plată exigibile a impozitelor şi taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat şi bugetele locale;
- s-a achitat taxa de participare, contravaloare caiet de sarcini(dacă este cazul) şi garanţia de participare, pentru fiecare locatie pentru care dorește sa liciteze;
Ofertanţii care îndeplinesc condiţiile menţionate mai sus sunt consideraţi eligibili.

Ofertanţii au obligaţia de a depune în vederea calificării următoarele documente, individual in plicuri separate pentru fiecare locatie pentru care doresc să liciteze:

A. Pentru societăţi comerciale:
1. copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante;
2. dovada privind achitarea obligaţiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

2.1 Certificat de atestare fiscală eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil;

2.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de Primăria Comunei Săcălăşeni, valabil şi dovada achitării redevenţelor, chiriilor, în cazul deţinătorilor de contracte de concesiune/închiriere;

3. declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

4. împuternicire pentru persoana participantă la licitatie din partea ofertantului;

5. documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini şi a garanţiei de participare - original si copie, pentru fiecare locatie pentru care doreşte sa liciteze;

- fisa ofertantului (Anexa A la documentatie);
- declaraţie de participare (Anexa B la documentatie);

6. Act constitutiv sau statut din care sa reiasă faptul că agentul economic are ca obiect de activitate comerţul.

B. Pentru întreprinderi individuale, persoane fizice autorizate sau întreprinderi familiale:

1. copie a actului de identitate titular .

2. copie după documentul legal care permite funcţionare eliberat de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,

3. dovada privind achitarea obligaţiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent functie de domiciliu;

3.1 Certificat de atestare fiscală eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil;

3.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de primăria Comunei Săcălăşeni, valabil şi dovada achitării redevenţelor, chiriilor, în cazul deţinătorilor de contracte de concesiune/închiriere

4. documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini şi a garanţiei de participare-original si copie pentru fiecare locatie pentru care doreşte sa liciteze;

- fisa ofertantului (Anexa A la documentatie);
- declaraţie de participare (Anexa B la documentatie);

5. Document de infiintare eliberat de autoritatile competente din care sa reiasă faptul că are ca obiect de activitate comerţul.

A.1.8. Participarea la procedura de licitaţie publică

Numărul de participanţi este nelimitat.

Licitatia se va organiza doar in situaţia in care sunt cel puţin doi ofertanţi calificaţi pentru o locaţie.

A.1.9. Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, Săcălăşeni, Str Unirii Nr 87, până cel târziu la data de _____ 2020, orele _____ .,în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior si se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte. Oferta(care contine plicul exterior si plucul interior) va fi depusa in 2 exemplare.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b)acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor,

c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini si celelalte acte cerute pentru calificare

Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz(care va contine toate elementele privind stabilirea ofertei castigatoare, respectiv cele privind pretul chiriei, capacitatea economico-financiara,protectia mediului inconjurator , condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat) .

A.1.10. Taxa de participare şi garanţia de participare

1)Taxa de participare, în sumă de _____ lei, reprezintă suma pe care un potenţial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare şi ofertare şi se achită pentru fiecare locaţie pentru care se doreşte sa se participe la licitaţie.

2)Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la deschidere oferte, au câştigat sau nu licitaţia).

3)Taxa de participare se achită până la data de ....., orele ....., în numerar la Primaria Comunei Săcălăşeni.

4)Garanţia de participare la licitatie este de _____ lei/locaţie şi reprezintă o garanţie pentru organizator în ceea ce priveşte comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitaţie până la semnarea contractului şi ulterior parte din aceasta garantie de buna utilizare.

5)Garanţia pentru buna utilizare, se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă.

6)Garanţia de participare se constituie până la data de ....., orele ..... prin numerar la casieriile comunei fie prin virament bancar în contul RO47TREZ4365006XXX003220 deschis la Trezoreria Baia Mare, beneficiar Comuna Săcălăşeni, cod fiscal 3627390, cu explicatia"GARANTIE PARTICIPARE LICITATIE ", garantia de participare se constituie prin document de plata separat pentru fiecare locaţie la care se doreşte să se liciteze.

Nota:

1) Restituirea garanţiei de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conţine inclusiv contul şi banca unde se va restitui garanţia de participare. Menţionăm că restituirea garanţiei de participare se face cu prioritate într-un cont bancar.
2) Garanţia de participare se restituie ofertanţilor necâştigători, care au participat la procedura de licitaţie, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitaţiei, la cererea acestora.
3) Pentru câştigătorul licitaţiei, garanţia de participare va constitui parte din chiria aferentă perioadei contractuale şi parte din aceasta garantie de buna utilizare DUPA SEMNAREA CONTRACTULUI.
4) Garanţia de participare poate fi executată de către organizatorul licitaţiei în următoarele situaţii:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat câştigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului

A. 1.11. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost, conform numărului de pagini şi taxei stabilite pentru copierea unei file A4.

Secţiunea II Desfăşurarea licitaţiei publice

Licitaţia se organizează de către comisia de evaluare numita prin dispozitia primarului.

B.1. Desfăşurarea licitaţie publice

1. Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în data de _____, orele _____, în incinta Primăriei Comunei Săcălăşeni.

2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
3. După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII Reguli privind oferta- alin. 2-5.
4. Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile de la aliniatul precedent. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii.
5. După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
6. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alineatul precedent către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
7. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
8. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
9. În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile de mai sus, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

10. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, raport care se depune la dosarul licitatiei.
11. Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la CAP. X alin 16 .Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
12. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
14. În baza procesului-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.341 alin.23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ .

Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese de către partea în culpă.

ANEXA . A

OFERTANT

_____

FIŞA OFERTANTULUI

PENTRU LICITAŢIA PUBLICĂ ORGANIZATA ÎN VEDEREA inchirierii terenului şi /sau spaţiului pentru _____la locaţia.....(se va inscrie numarul si denumirea locaţiei, proprietate publică a comunei,

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____
8) Nr. Cont (pentru restituirea garantiei de participare)_____
9) Banca _____
10) Capitalul social (mil. lei) _____
11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____ Ofertant

_____

L.S.

ANEXA . B

OFERTANT

_____

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE
PENTRU LICITAŢIA PUBLICĂ ORGANIZATA ÎN VEDEREA inchirierii spațiului pentru _____ de la locația.....
(se va inscrie numarul si denumirea locației proprietate publică a comunei,

Către, PRIMARIA COMUNEI SĂCĂLĂȘENI

Urmare publicării documentaţiei de licitatie în modalitățile prevazute de codul administrativ

Prin prezenta,
Noi,_____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică pentru inchirierea terenului şi/sau spațiului pentru _____ de la locația.....(se va inscrie numarul si denumirea locației, aparţinând Comunei Săcălășeni, organizată în şedinţă publică la data _____ ora ___ de catre PRIMARIA COMUNEI SĂCĂLĂȘENI.
Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în prezentele instructiuni si in caietul de sarcini şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.
Am luat la cunostinta de obligativitatea închirierii terenurilor licitate şi a constructiilor spațiuuri puse la dispozitie de catre Comuna Săcălășeni, şi vanzarea în acestea doar a produselor stabilite prin prezentul caiet de sarcini .

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant

_____ LS

OFERTANT

_____

FORMULAR DE OFERTA

Catre.....

Subsemnatul....., reprezentant al ofertantului....., in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire privind inchirierea terenului şi/sau spațiului pentru _____-___ de la locatia.....(se va inscrie numarul si denumirea locației, aparţinând Comunei Săcălășeni, organizată în şedinţă publică la data _____ ora ___ de catre PRIMARIA COMUNEI SĂCĂLĂȘENI, oferim o chirie de..... lei /mp/lună.

Depun o copie a bilantului aferent anului precedent , din care rezulta o cifra de afaceri pentru anul..... de ..... .

Depun si urmatoarele acte din care reiese durata desfasurarii de activitati de _____ (minim 1 an anterior desfasurarii licitatiei).

Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, respectiv pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi.

Data_____

_____, in calitate de_____,legal autorizat sa semnez oferta pentru si in numele_____

ANEXA nr. 2
la H.C.L. Săcălăşeni nr. _____/2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. ____ din _____
- Model cadru-

I. PĂRŢILE CONTRACTULUI

1. COMUNA SĂCĂLĂŞENI, persoana juridică având sediul social in localitatea Săcălăşeni, str.Unirii, nr. 87, judeţul Maramureş, telefon 0262/289333, fax: 0362 780129, e-mail: primaria_sacalaşeni@yahoo.com, C.U.I 3627390, cont RO12TREZ43621A300530XXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, reprezentată legal prin domnul Emilian-Gheorghe POP în calitate de PRIMAR, doamna Diana-Cristiana SCHVARCZ, având funcţia de consilier juridic, domnul Marius-Flavius BĂBAN, având funcţia de secretar al Comunei Săcălăşeni şi doamna Ancuţa -Rodica SIDEARTĂU, având funcţia de consilier, în cadrul compartimentului „Contabilitate" al Biroului „Financiar, contabilitate şi execuţie bugetară" al Comunei Săcălăşeni, pe de o parte, în calitate de ADMINSTRATOR/ LOCATOR,

Şi

2. S.C. _____ S.R.L, cu sediul în _____ , Str. _____ nr._____ , judeţul _____ , având C.I.F ..... reprezentată legal prin ..... în calitate de CHIRIAŞ / LOCATAR,

în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Săcălăşeni nr....din....., respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. . a Comisiei de licitaţie, numită prin..... , a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUL DESTINAŢIA PERMISĂ
Art. 2.1. - Obiectul contractului
(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafaţă utilă de _____ mp., din imobilul situat în _____ înscris in C.F _____. aflat în domeniul public/privat al comunei Săcălăşeni şi în administrarea acesteia, înscris în CF nr. _____ Săcălăşeni, nr. cadastral_____,

(2)Starea tehnică şi inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbaJ de predare-primire.
Art. 2.2 - Destinaţia bunului
(1) Spaţiul va fi folosit de către Chiriaş în mod exclusiv în vederea desfăşurării următoarelor activităţi: ..... (ex. comerţ, producţie, prestări servicii, alte fapte de comerţ, cu caracter politic, activităţi sindicale, cu caracter umanitar, socio-profesionale sau alte activitati), conform cod CAEN nr. .....

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 3.1. Constituie anexe şi fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:
Anexa nr. 1 -Procesul Verbal de predare-primire a bunului imobil;
Anexa nr. 2 - Fişa suprafeţei imobilului + Releveu
Anexa nr. 3 - Fişa de calcul a chiriei
Anexa nr. 4 - Modul de constituire, utilizare şi restituire a garanţiei

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art 4.1. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare începând cu data semnării contractului va fi valabil până la data de _____ şi va putea fi prelungit anual numai prin acordul scris al ambelor părţi contractante.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art 5.1 Chiriaşul are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să constituie garanţia pentru buna utilizare(protejarea împotriva neplăţii chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor sau distrugerea bunurilor), echivalentă cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă.

b) Câştigătorul licitaţiei, va putea opta pentru returnarea garanţiei de participare sau transformare a acesteia în garanţie pentru buna utilizare, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului.

c) după semnarea contractului de închiriere, în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găseşte, de la administrator; Predarea - primirea amplasamentului şi a spaţiului se va face prin proces-verbal.

d) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriaşul este obligat să depună declaraţia fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire şi teren, conform art. 461 şi art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.

e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilităţi (energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, salubritate, etc.), potrivit legii şi să îşi îndeplinească obligaţiile contractuale faţă de aceştia. În situaţiile prevăzute de art. 9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligaţiile curente şi restante ale chiriaşului faţă de prestatorii de utilităţi rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spaţiul închiriat.

e) în cazuri speciale (spaţiul închiriat nu este contorizat separat şi plata utilităţilor se va fiice în sistem pauşal) chiriaşul va încheia convenţii pentru plata contravalorilor consumurilor de utilităţi în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. în această situaţie va depune şi o garanţie pentru neplata utilităţilor, echivalentă cu contravaloarea utilităţilor datorate pe 2 (două) luni.

f) să folosească bunul cu buna credinţă, ca un bun gospodar, conform destinaţiilor şi profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris şi acceptate de administrator,

g) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenul stabilit prin prezentul contract;

h) neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către chiriaş, dau dreptul administratorului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Chiriaşul este obligat să reîntregească garanţia

i) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care 1-a primit în momentul încheierii contractului şi pentru folosinţa în scopul pentru care a fost închiriat;

j) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;

k) să asigure bunul închiriat potrivit legii;

l) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;

m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

n) să nu schimbe destinaţia imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);

o) să nu aducă modificări de construcţie la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil al administratorului

p) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;

q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;

r) în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006:

i. să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor

ii. să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor

iii. să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le organizează sau le desfăşoară

iv. să aducă la cunoştinţa proprietarului/administratorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu.

s) responsabilităţile de mediu, revin în exclusivitate chiriaşului, acesta având obligaţia de a obţine pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislaţia de mediu în vigoare;

t) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spaţiilor primite în folosinţă; administorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terţi;

u) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundaţie, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forţă majoră

v) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

w) chiriaşul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului şi predării spaţiului către administrator, toate imbunătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de către chiriaş în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenţie din partea chiriaşului.

Art. 5.2 Administratorul are următoarele drepturi şi obligaţii:
a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea chiriaşului, bunul în stare tehnică în care acesta se găseşte;
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile prezentului contract de închiriere;
c) să beneficieze de garanţia pentru neplata chiriei şi garanţia de neplata utilităţilor, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanţiile la încetarea contractului;
d) să confere, chiriaşului, dreptul de folosinţă asupra bunului, conform destinaţiei sale şi să suporte cheltuielile reparaţiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menţinerii bunului în bune condiţii;
e) să asigure chiriaşul împotriva oricăror evicţiuni ce s-ar putea produce din partea terţilor, privind proprietatea bunului;
f) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
g) să solicite chiriaşului efectuarea lucrărilor de reparaţii
h) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
i) să preia bunul, de la fostul chiriaş la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea iniţială, cu excepţia uzurii normale.
Art. 5.3 La obligaţiile prevăzute art.5.1 şi art.5.2 se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spaţiilor cu altă destinaţie.

VI. CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art. 6.1- Chiria
a) Pentru folosinţa imobilului, chiriaşul datorează lunar, administratorului - chirie, respective, taxă clădire şi teren aferent.
b) Chiria se stabileşte în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____ _____ a Comisiei de licitaţie, numită prin _____ _____.
c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună.
d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică;
e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
g) în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale;
h) în caz de neprimire a facturii, chiriaşul îl va sesiza de urgenţă pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de plata chiriei.
i) Chiriaşul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spaţiul pe bază de Proces Verbal;
j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire şi teren aferent
a)Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului..... sau în numerar la casieria Administratorului;

b)în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscal, calculate conform art.3, alin. 2 şi alin. 2^1 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie şi penalizatoare pentru obligaţii băneşti, precum şi pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

c)La solicitarea chiriaşului, chiria şi taxa pe clădire şi teren poate fi efectuată şi într-o tranşă în luna semnării contractului.

c)Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere şi luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor.

VII. LUCRĂRI

Art. 7.1 In termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriaşul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere şi reparaţii necesare în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei spaţiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanţă cu prevederile legii, cu acordul Consiliului Local Săcălăşeni şi vor fi avizate şi confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calităţii serviciilor (placare de gresie, faianţă, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriaşului, fără nici o pretenenţie de la administrator.

Art.7.4 Lucrările de întreţinere şi reparaţii se efectuează de către chiriaş, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art 7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obţinere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condiţiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi, după caz:

a) majorări de întârziere;
b) daune interese;

Art. 8.2 (1)Majorările de întârziere se datorează pentru:

a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2)Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanţe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenţei până la data plăţii inclusiv.

(3)Pentru recuperarea obligaţiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală; Majorările de întârziere se calculează şi se încasează de drept, fără o prealabilă notificare.

Art. 8.3. (1) Daunele - interese reprezintă:

a) paguba efectivă;
b) câştigul nerealizat;

A.Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflaţiei;
b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflaţiei;

B.Constituie câştig nerealizat:

a) echivalentul chiriei trimestriale;
b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(2)În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriaşului, acesta va datora administratorului pentru perioda dintre data încetării de drept a contractului de închiriere şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.

Art..8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părţii interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii următoarele:

a) forţa majoră;
b) cazul fortuit;

c) starea de necesitate;

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) lipsa capacităţii de plată;

b) greva;

c) lichidarea judiciară.

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiţionale.

Art. 9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriaşului, formulată în condiţiile legii.

Art. 9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriaşul era în întârziere privind îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

Art. 9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situaţii:

a) expirarea duratei acestuia;

b) acordul părtilor;

c) denunţarea unilaterală a contractului;

d) rezilierea în condiţiile art. 9.6, art. 9.7, art. 9.8 şi art. 9.9 din contract

e) alte situaţii -expres prevăzute de lege.

Art. 9.5 Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor prezentului contract

Art. 9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) a subînchiriat bunul;

b) a cedat folosinţa bunului unor terţi;

c) a folosit bunul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;

d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;

e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;

f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;

g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art. 7.1, fără justă întemeiere;

h) se găseşte în reorganizare judiciară;

i) neplata către agenţii economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;

j) neconstituirea garanţiei prevăzută art.5.1, lit.a);

k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (şase) luni de la data încheierii prezentului contract;

l) neefecutarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract

m) chiriaşul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art. 9.7 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. în cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art. 9.8 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiului.

Art. 9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul) urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat

Art. 9.10 în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaş a obligaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art.9.6, devine aplicabil acelaşi pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art. 10.1 Părţile vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.
Art. 10.2 în cazul în care părţile au efectuat procedura prealabilă judecăţii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reuşit soluţionarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiţiei.
Art. 10.3 Litigiile dintre părţi altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10 se soluţionează de către instanţele judecătoreşti, potrivit dreptului comun.
Art. 10.4 în cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriaşul nu eliberează şi predă spaţiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părţi în max. 30 zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.
Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.
Artll.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriaşului, în situaţia în care acesta nu se prezintă la data şi ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriaşul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecţii cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spaţiului de la momentul predării.
Art.11.4 Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării, părţile convenind că nici o altă probă suplimentară faţă de procesul verbal şi planşele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spaţiului.
Art.11.5 Bunurile chiriaşului, amenajările, îmbunătăţirile şi siglele amplasate de căte chiriaş ce sunt situate în incinta/exteriorul spaţiului, vor fi ridicate de către chiriaş la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părţi în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spaţiului administratorului. în situaţia în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spaţiului ca urmare a operaţiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătăţire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorul, chiriaşul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.
Artll.6 Bunurile şi lucrările de îmbunătăţire şi amenajare ce nu au fost ridicate de către ahiriaş la momentul predări primirii, ori în termenul convenit de către părţi prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficienţelor de către chiriaş, devin de drept proprietatea administratorului, chiriaşul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIŢII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.
Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor sale şi prevederilor legii.
Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte ..... pagini.

ADMINISTRATOR CHIRIAŞ

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

PROCES-VERBAL

de predare-primire a spaţiului din imobilul situat în _____ _____, str. _____ _____ nr._____ , Jud. Maramureş,
identificat prin CF nr. _____. nr. Cadastral _____, proprietatea privată/publică a Judeţului Maramureş

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:

COMUNA SĂCĂLĂŞENI, cu sediul în loc. Săcălăşeni, Str. _____ nr. _____ , judeţul Maramureş, CUI / CIF _____, cod IBAN _____ reprezentat legal prin _____, în calitate de ADMINSTRATOR/ LOCATOR, Şi
_____, cu sediul în _____ Str. nr., judeţul , având C.I.F..... reprezentată legal prin ..... . în calitate de CHIRIAŞ,

2. Inventarul şi starea în care se predă şi se primeşte spaţiul sunt următoarele:

a) - pereţii, duşumelele şi tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc): .....
.....

b) uşile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaştele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):
.....

- ÎN STARE DE FUNCŢIONARE, UŞI _____buc, FERESTRE _____ buc,

c) - instalaţia electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):
PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET buc. ÎNTRERUPĂTOARE simple _____ buc, mulţi ___buc, corp NEON buc, SPOTURI _____ buc,

d) - instalaţia de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.):
RADIATOARE, ... buc de .....metri.

e) - instalaţia sanitară (cazan, baie, cadă, duşuri, vase, scaune şi capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.):

- Lavoare+baterie_____ buc, vas WC+rezervor _____ buc, suport hârtie igienică _____buc, oglinzi _____ buc, pisoar _____ buc, etajere_____buc, montură _____buc, suport prosop_____ buc

f) - altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unităţi de calcul, videoproiector etc.) :

3. Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se dovedeşte prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părţi, precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal şi fee parte integrantă din acesta.
4. La data predării primirii s-au înregistrat:
INDEX CONTOR ENRGIE ELECTRICA .....
INDEX CONTOR pt. Gaze naturale.....
INDEX CONTOR APĂ POTABILĂ .....
5. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator
AM PREDAT,

Chiriaş
AM PRIMIT,

Anexa nr. 2
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr ..... din.....

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN:
Comuna Săcălășeni, localitatea _____ Str. nr. ____ ,

a) Încalzire - **DA**/NU
b) Apă curentă - **DA**/NU
c) Instalaţia electrică DA/NU
d) Reţea apă menajeră – DA/NU
e) Altele .....

Nr. Crt	Destinaţia spaţiului	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

CHIRIAŞ

ADMINISTRATOR

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat
sub nr..... din.....

FIŞA DE CALCUL*)

a chiriei pentru spaţiul cu destinaţia de _____, situat municipiul/oraşul/comuna _____ _____ . Str. _____ nr._____ , et____

Chiriaş: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafaţa/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei/lună
1.	Profil de activitate	1. Spaţiu Licitat -CodCAEN			
		2.			
		3.			
		4.			
2.	Tarife calculate pentru utilităţi (duca este cazul)				
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă este cazul: curţi)				
TOTAL I (rd.1 + rd 2+ rd. 3)					lei/lună

ÎNTOCMIT

Anexa nr. 4
parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat
sub nr..... din.....

Constituirea, utilizarea şi restituirea
garanţiilor pentru buna utilizare(protejarea împotriva neplăţii chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor sau distrugerea bunurilor), constituite conform art. 5 lit. a) din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din . _____ .

1. Garanţia pentru buna utilizare(protejarea împotriva neplăţii chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor sau distrugerea bunurilor), se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă.
2. Dobânda aferentă garanţiilor rămâne la dispoziţia administratorului pe perioada derulării prezentului contract.
3. încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiilor pentru neplata chiriei şi a utilităţilor (după caz).
4. Dovada pentru constituirea garanţiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoţit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanţa eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la închierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.
5. Utilizarea garanţiei pentru buna utilizare, precum şi a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situaţii:

- neplata la scadenţă a contravalorii lunare a chiriei, respectiv a utilităţilor;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriaşul nu respectă obligaţiile prevăzute în prezentul contract;

6. Restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, se face în următoarele situaţii:

- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.4, lit a) şi b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

7. Restituirea garanţiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, daca nu a fost utilizata de catre locator pentru repararea daunelor produse de catre locatar sau acoperirea unor sume restante, astfel:

a) prin virament bancar, în situaţia în care garanţia/garanţiile au fost depuse la caseria administratorului;
b) prin eliberarea unei adeverinţe de deblocare a garanţiei/garanţiilor, în cazul în care garanţia/garanţiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare; Garanţiile se pierd în întregime atunci când chiriaşul se află în situaţiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriaşului faţă de administrator.

8. Neconstituirea garanţiei de bună utilizare în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului de închiriere atrage după sine încetarea de drept a acestuia de către administrator şi reţinera garanţiei de participare.

ADMINISTRATOR LOCATAR