

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

pentru inchiriere prin licitație publică a SPATIULUI COMERCIAL, proprietate privata a comunei Stelnica în suprafață de 19,50 mp, situat in localitatea Stelnica, str. Prelungirea Noua Generatie, T20, p 256

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

A. CAIET DE SARCINI

1. DATELE GENERALE

1.1 Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv; Închirierea prin licitație publica a SPATIULUI COMERCIAL, în suprafață de 19,50 mp, situat in localitatea Stelnica, str. Prelungirea Noua Generatie, T20, p 256, valoarea de inventar 2975 lei, aparținând domeniului privat comunei Stelnica.

1.2. SPATIUL COMERCIAL nu este racotdat la utilității(curent electric, alimentare cu apă)

2. DURATA DE ÎNCHIRIERE

2.1 Obiectivul de inchiriază pe o perioadă de 25 de ani

2.2 La expitarea contractului de închiriere, durata acestuia poate fi prelungită cu acordul părților prin încheierea unui act additional

3. CHIRIA

3.1 Prețul minim de pornire a licitatiei este de **119** lei/an, conform HCL nr.54/21.12.2020

3.2 Chiria lunara va fi calculata in functie de dimensiunea spatiului, avand la baza valoarea adjudecata prin licitatie si va fi stipulata in contractul de inchiriere.

3.3 Chiria stabilita va putea fi ajustata in situația în care au loc modificări legislative naționale sau locale al căror efect se reflectă în costurile pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului.

3.4. Plata chiriei se face in 2 termene:

- 31 martie a anului in curs.

- 30 septembrie a anului in curs,

3.5 Pentru neachitarea chiriei in termenul stabilit se vor calcula majorări de întârziere de 1% pe luna începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

3.6. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

3.7 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității publice locale la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

3.8 Locatarul va suporta contravaloarea utilitatilor consumate (apa, canalizare, energie electrica), cheltuielile cu salubritatea, precum si taxa pe cladire aferenta spatiului reprezentand sarcina fiscala asimilata impozitului pe cladire.

4. AMENAJAREA SPATIILOR

4.1 Lucrările de amenajare a spațiului potrivit destinației se pot face fara a afecta, modifica sau deteriora structura initiala a acestuia. Pentru realizarea de alte investitii, constand in ridicarea de constructii, modificari structurale ale celei existente, modernizari care nu pot fi restituite ulterior si alte asemenea, este obligatoriu acordul prealabil scris al proprietarului.

4.2. Amenajarea spatiului in vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării in conditii de legalitate a activității va fi suportata in totalitate de locatar, neputand fi solicitata preluarea cheltuielilor de catre locator sau scaderea din cuantumul chiriei.

4.3 Locatarul are obligatia sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii normale in vederea mentinerii bunului imobil inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului.

4.4 Locatarul este obligat sa exploateze spatiul cu respectarea conditiilor impuse de normele P.S.I și celelalte reglementări legale în vigoare.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATOR

5.1 La incetarea inchirierii, bunurile proprietatea locatorului raman in proprietatea sa .

5.2 La incetarea/rezilierea contractului, bunurile realizate cu investitiile prevazute in precedentul capitol vor intra in proprietatea locatorului, fara o despagubire fata de locatar.

6. INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1 Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii :

a) la data expirarii perioadei de valabilitate pentru care a fost incheiat;

b) prin acordul partilor.

c) prin renuntare de catre locatar prin notificare scrisa cu 30 de zile inainte de data la care se doreste incetarea contractului de inchiriere.

d) la initiativa locatorului in cazul in care interesul local impune, prin notificare scrisa cu 30 de zile inainte de data la care se doreste incetarea contractului de inchiriere.

e) cand intervine o cauza de forta majora constatata și invocata in conditiile legii.

6.2 Rezilierea contractului intervine în următoarele situații:

a) neachitarea chiriei pentru 3 luni consecutive.

b) nerespectarea destinatiei spatiului ori a obligatiilor prevazute in contractul de inchiriere.

6.3 Masura rezilierii contractului se va lua in urma unui preaviz adresat locatarului si se va pune in aplicare dupa 10 zile lucratoare de la data primirii acestuia de catre locatar, in cazul in care situatia care a impus rezilierea a ramas neschimbata.

6.4 Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligatiilor deja scadente între părți.

6.5 Incetarea contractului de inchiriere se considera realizata dupa achitarea tuturor datoriilor financiare existente si predarea spatiului pe baza de proces verbal.

6.6 Locatarul este obligat, fără alta formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul sa elibereze in termen de 5 zile bunul inchiriat. In acelasi termen de 5 zile trebuie eliberat bunul inchiriat si in cazul rezilierii ori expirarii termenului de preaviz de 10 zile acordat de locator.

6.7. După expirarea termenului de 5 zile prevazut la pct.6.6., locatorul procedează, fara îndeplinirea altor formalitati, la evacuarea locatarului, pe cheltuiuala acestuia, locatarul fiind de drept in intarziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Codul Civil Român.

7. ALTE CLAUZE

8.1 Locatarul este obligat sa obtina toate autorizatiile de functionare eliberate de forurile competente inainte de inceperea activitatii, fiind singurul raspunzator pentru respectarea tuturor prevederilor legale in domeniu.

7.2 Locatarul nu poate subinchiria fara acordul locatorului, in totalitate sau partial, spatiul ce face obiectul contractului de inchiriere.

7.3 Locatarul este obligat sa achite impozitele si taxele locale stabilite conform Codului Fiscal si celorlalte reglementari legale in vigoare.

8. DISPOZITII FINALE

8.1 Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin contractul de inchiriere.

B. FISA DE DATE A PROCEDURII

1. AUTORITATEA CONTRACTANTA

COMUNA STELNICA, CIF 4364799

Adresa: strada Eroilor Aviatori, nr. 58 , judetul Ialomița, cod postal 9272

Telefon: 0243/361785, fax: 0243/361785

E-mail: primaria.stelnica@yahoo.com

Punct de contact: Primaria comunei Stelnica-Compartiment Urbanism

2. LOCUL SI DATA DESFASURARII LICITATIEI

2.1. Licitatia se organizeaza conform prevederilor OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, Codului de Procedura Civila, HCL nr.54/21.12.2020

2.2. Licitatia se va organiza in data de 25.02.2021 ora 12.00 la sediul Primariei comunei Stelnica, strada Eroilor Aviatori, nr. 58, judetul Ialomița conform anuntului publicat in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a organizatorului

www.stelnica.ro

2.3. Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

3. OBIECTUL LICITAȚIEI

3.1. Obiectul licitației este închirierea SPATIULUI COMERCIAL, prezentat în caietul de sarcini, parte componentă a documentației de atribuire.

3.2. Solicitanții au posibilitatea să vizioneze spațiul de care sunt interesați și este cuprins în cadrul licitației deplasându-se în teren sau să solicite proprietarului informații despre acesta.

4. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

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

5. INSCRIEREA LA LICITAȚIE

5.1. Documentația de atribuire se poate obține de orice persoană interesată în urma transmiterii unei solicitări de participare la procedură.

5.2. Documentația de atribuire, cuprinzând caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere, formulare și modele de documente, va putea fi achiziționată contra-cost de la sediul Primăriei comunei Stelnica sau va putea fi descărcată în format electronic de pe pagina de internet a autorității.

5.3. Persoana interesată poate solicita clarificări privind documentația de atribuire până la cel târziu cu 7 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunere.

5.4. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiu supus închirierii.

5.5. Ofertele se redactează în limba română și vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

5.6. Pentru a participa la licitație solicitanții trebuie să depună la sediul Primăriei comunei Stelnica, strada Eroilor Aviatori, nr. 58, județul Ialomița, până la data limită de depunere 25.02.2021, oferta constând în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

5.7. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației (*spatial commercial*) pentru care este depusă oferta, denumirea și adresa sediului ofertantului. **Plicul exterior** va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:
 - b.1. carte de identitate reprezentant legal – copie conformă;
 - b.2. împuternicire sau procură, în cazul în care ofertantul delega o altă persoană să participe la licitație – original ;
 - b.3. certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului – copie conformă;
 - b.4. certificat constatator emis de ORC care să ateste codul CAEN al activității / activităților autorizate a fi desfășurate – copie conformă;
 - b.5. certificat constatator emis de ORC din care să rezulte că societatea sau PFA nu se află în stare de suspendare, reorganizare judiciară sau faliment, în termen de valabilitate - original;
 - b.6. certificat fiscal care să ateste că solicitantul nu figurează cu datorii la plata impozitelor și taxelor locale, în termen de valabilitate - original;
 - b.7. certificat fiscal care să ateste că solicitantul nu figurează cu datorii la plata obligațiilor la bugetul de stat, în termen de valabilitate - original;
- c) acte doveditoare privind:
 - c.1. achitarea taxei de participare la licitație, în cuantum de 20 lei – copie;
 - c.2. achitarea contravalorii documentației de licitație, în cuantum de 10 lei – copie / declarația pe propria răspundere a participantului atestând intrarea în posesia formei electronice a documentației (în cazul în care aceasta a fost pusă la dispoziție și în această modalitate) - original;
 - c.3. constituirea garanției de participare la licitație – contravaloarea a două chirii- copie,

5.8. Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

5.9. Oferta de pret va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

5.10. Oferta de pret consta in suma oferita exprimata in lei/an.

5.11. Pretul minim de pornire a licitației este de **119 lei/an**.

5.12. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului de la data limita de depunere a ofertelor până în momentul finalizării procedurii prin anularea acesteia sau încheierea contractului de închiriere.

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

5.14. Contravaloarea documentației de licitație și a taxei de înscriere la licitație se vor achita la caseria Primăriei comunei Stelnică.

6. GARANTIA DE PARTICIPARE

6.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate fata de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia.

6.2. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

6.3. Garanția se poate constitui în numerar la casieria Primăriei comunei Stelnică sau în contul de garanții al comunei Stelnică RO14TREZ39221A300530, cod fiscal 4364799 deschis la Trezoreria Fetești, cu confirmarea acestuia cel mai târziu până la ora și data limita de depunere a ofertelor.

6.4. Garanția de participare constituită de ofertant se pierde în următoarele situații:

a) ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate; b) castigatorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul prevăzut;

6.5. Oferta poate fi retrasă fără pierderea garanției de participare doar în perioada dintre data depunerii în registratura instituției și data limita de depunere a ofertelor.

6.6. În cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată castigătoare, garanția de participare se restituie în urma unei solicitări scrise a acestora după data încheierii contractelor de închiriere cu castigatorii licitației.

6.7. În cazul ofertantului declarat castigator, garanția de participare la licitație se reține ca și garanție pe toată perioada derulării contractului de închiriere, acesta având obligația completării sumei până la echivalentul a două chirii calculate potrivit ofertei castigătoare.

6.8. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

6.9. Titularul dreptului de închiriere este obligat ca, în termen de 30 de zile de la data reținerii totale sau parțiale a garanției, să procedeze la reîntregirea acesteia la valoarea inițială.

7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

7.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute la pct.5.5 – 5.8.

7.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă din 5 (cinci) membrii numiți prin Dispoziția nr..... emisă de către Primarul comunei Stelnică.

7.3. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

7.4. Persoanele care se prezintă la ședința publică de evaluare a ofertelor trebuie să facă dovada că reprezintă agentul economic înscris în cererea de participare și să aibă drept de semnătură.

7.5. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct. 5.5 – 5.8.

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

7.7. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.5.5 -5.8. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.8. Condiții de respingere a ofertei pentru neîndeplinirea condițiilor de valabilitate:

a) când nu se face dovada depunerii garanției de participare;

b) când nu se face dovada achitării contravalorii documentației sau nu se depune declarație de intrare în posesia documentației în format electronic

c) când oferta se depune după data limită de depunere a ofertelor;

d) când oferta nu conține toate documente solicitate prin documentația de atribuire.

7.9. În cadrul unei proceduri de atribuire, unui agent economic i se poate atribui un singur spațiu, primul adjudecat în ordinea licitației acestora. Spațiile vor fi supuse licitației în ordinea crescătoare a numerotării acestora.

8. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei.

8.2. În cazul în care ofertele clasate pe primul loc prezintă preturi egale se va aplica doar ofertanților clasati pe primul loc criteriul de departajare privind capacitatea economico-financiară.

8.3. Operatorul economic face dovada îndeplinirii cerințelor privind situația economică și financiară prin prezentarea unei declarații privind cifra totală de afaceri/veniturile totale ale operatorului economic pentru ultimele trei exerciții financiare disponibile.

9. DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

9.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

9.2. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct.7.6. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

9.3. În cadrul ședinței de deschidere a plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în urma aplicării criteriului de atribuire de bază, respectiv cel mai mare pret al chiriei.

9.4. În caz de egalitate a ofertelor clasate pe primul loc, departajarea se va face luând în considerare media cifrei de afaceri totale sau media veniturilor totale, după caz, ale operatorului economic pentru ultimele trei exerciții financiare disponibile, fiind declarată castigatoare oferta cu cea mai mare valoare a acesteia.

9.5. Pentru evaluarea acestui criteriu, agentul economic va prezenta declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal cu valorile cifrei de afaceri totale sau a veniturilor totale, după caz, rezultate din situațiile financiare ale comerciantului pentru ultimele trei exerciții financiare disponibile.

9.6. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

9.7. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, iar ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9.8. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului verbal (chiar și cu obiecțiuni) comisia consemnează în procesul verbal acest fapt.

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

9.10. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. Notificarea se va realiza doar în situația în care la deschiderea ofertelor nu sunt prezenți toți ofertanții, în caz contrar semnarea de către ofertant a procesului verbal ține loc de notificare.

9.11. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 9.10 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

9.12. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 9.10.

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

9.14. În cazul în care autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.15. Cea de-a doua licitație se organizează cu reluarea metodologiei de organizare a primei procedurii.

9.16. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă,

autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

10. ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

10.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

10.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proportionalității, nediscriminării sau libera concurență;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor menționate.

10.3. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

11. INCHEIEREA CONTRACTULUI

11.1. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

11.2. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

11.3. Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

11.4. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru derularea contractului de închiriere.

11.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul duce la pierderea garanției de participare la licitație și poate atrage după sine plata daunelor-interese.

11.6. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

11.7. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

11.8. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are

dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct.11.7.

12. CONTESTATII

Litigiile apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se realizează potrivit legii contenciosului administrativ.

13. ALTE PRECIZARI

13.1. Formularul de ofertă pentru licitație fără semnătură în original nu va fi luat în considerare, procedându-se la respingerea ofertei.

13.2. Toate documentele depuse în copie vor purta mențiunea de conformitate cu originalul, sub semnatura reprezentantului legal.

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

13.4. Anexele 1-4 fac parte integrantă din documentația de atribuire.

ANEXA NR. 2

OFERTANT (date identificare)

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului _____

Ofertant _____

Sediul societății sau adresa _____

Telefon _____

Adresa email _____

Reprezentant legal _____

Funcția _____

Cod fiscal _____

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

Nr. Cont _____

Banca _____

Cifra de afaceri/ venituri totale: anul 1 _____

anul 2 _____

anul 3 _____

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .

Data _____ Ofertant

_____ L.S.

ANEXA NR. 3

OFERTANT (date identificare)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului _____

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spațiului

_____ în suprafața de _____ situat în

_____ în vederea desfășurării activității de _____

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant

_____ L.S

ANEXA NR. 4

OFERTANT *(date identificare)*

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru închirierea spațiului

_____, oferim pentru
calcularea chiriei suma de _____ lei/an.

(prețul în cifre și litere).

Data Nume, prenume _____

_____ în calitate de _____

Semnatura

CONTRACT de ÎNCHIRIERE
-model-cadru-

CAP. I

Părțile contractante

1.1 Intre:

1. COMUNA STELNICA cu sediul in Stelnica, judetul Ialomița, strada Eroilor Aviatori nr.58 , telefon 0243/ 361785 , fax: 0243/ 361785, cod fiscal : 4364799, cont Trezoreria Fetești : R014 TREZ 399211 A 300530XXXX reprezentat prin primar Fănica DECU in în calitate de locator/proprietar, pe de altă parte, și

1.2. D-nul/D-na _____, cu domiciliu în _____
str. _____ nr. _____ județul _____
în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II

Obiectul contractului

ART.1

1.1. Spatiu comercial proprietate ce face parte din domeniul privat al comunei Stelnica în suprafață de 19,5 mp, situat in localitatea Stelnica, str. Prelungirea Noua Generatie, DN3B, T20, p 256, Comuna Stelnica, Jud. Ialomita.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 2

2.1. Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități comerciale.

2.2 Locatorul/ locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

2.3.Desfășurarea de către locatar și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV

Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de 25 ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul ambelor parti locatorului, pentru o cel puțin egala cu jumătate din perioada anterioara, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative , fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Valoarea anuala a inchirierii se determina prin impartirea valorii de inventar a terenului la 25 de ani.

Valoarea chiriei va fi pretul cel mai mare oferit în urma licitație, pornind de la valoarea minimă de **119 lei/an** . In termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de inchiriere, locatarul este obligat să

achite chiria pentru anul 2021, iar pentru ani urmatori se face in 2 termene:

- 31 martie a anului in curs.

- 30 septembrie a anului in curs,

ART.5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Stelnica .

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 6

Drepturile locatarului:

6.1. Locatarul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

ART.7

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8

Locatarul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat

ART. 9

Locatarul/chiriașul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații a spațiului din banii săi astfel în cât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv cabinet stomatologic . În cazul în care pentru funcționarea spațiului conform destinației stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară , toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului , locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract, precum și impozitul aferent spațiului închiriat în conformitatea cu prevederile legale;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;

i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților pe cheltuiala sa.

k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;

l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;

m) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a cabinetului stomatologic, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

n) să mențină destinația spațiului, respectiv desfășurarea de activități medicale stomatologice.

ART. 10

Garanția de bună execuție,

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 30% din valoarea redevenței anuale, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

(2) Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Stelnica.

(3) Locatorul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;
- în cazul în care locatarul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
- în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

(5) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

ART. 12

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAP. VIII

Rezilierea contractului

ART. 13

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 14

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea

cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X

Subînchirierea și cesiunea

ART. 15

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAP. XI

Încetarea contractului

ART. 16

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
- f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate medicală efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 17

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII

Litigii

ART. 18

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

CAP. XIII

Dispoziții finale

ART. 19

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 20

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

ART. 21

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare, fără a pute emite pretenții financiare.

ART. 23

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,
COMUNA STELNICA**

Locatar,

Primar,