

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**pentru închirierea suprafeței de 4 mp,
spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in
suprafata de 37,5 mp , imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare**

Capitolul I

Informații generale privind locatorul

Comuna Stefan cel Mare cu sediul în Satul Negoiesti, str.Principala, nr.20 CUI 4278345,
tel. 0234339000, fax. 0234339050 e-mail:stefancelmare@bc.e-adm.ro,
www.comunastefancelmare.ro,

în conformitate cu:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului - cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare

Organizează licitație publică pentru închirierea suprafeței de 4 mp, spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in suprafata de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare.

Imobilul se închiriază pentru depozitarea de echipamente tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă.

Capitolul II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Condiții de eligibilitate

La licitația pentru închirierea suprafeței de 4 mp, spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in suprafata de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare, se pot înscrie persoane fizice și persoane juridice române sau străine care îndeplinesc, cumulative următoarele condiții:

- au achitat taxa de participare la licitație, inclusiv garanția de participare
- au depus oferta si cererea de participare la licitație împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație în termenele prevăzute în documentația de licitație

- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local și bugetul consolidate de stat.

- nu sunt în stare de insolvență, faliment, lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini, după cum urmează:

A. Persoane fizice:

- a) fișa cu informații privind ofertantul,
- b) declarația de participare semnată de către ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscal către bugetul de stat și bugetul local prin prezentarea unui certificat de atestare fiscal eliberat de organul fiscal local și de stat,
- d) copie după dovada achitării contravalorii documentației de atribuire respectiv solicitarea acesteia către Comuna Stefan cel Mare, în format electronic,
- e) copie dovadă achitării taxei de participare la licitație,
- f) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație.

B. Persoane juridice

- a) fișa cu informații privind ofertantul,
- b) declarația de participare semnată de către ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și Certificatul de înregistrare fiscal,
- d) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscal către bugetul local și bugetul de stat prin prezentarea unui certificat de atestare fiscal eliberat de organul fiscal local și de stat,
- e) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f) copie după dovada achitării contravalorii documentației de atribuire respectiv solicitarea acesteia către Comuna Stefan cel Mare, în format electronic,
- g) copie dovadă achitării taxei de participare la licitație,
- h) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație.

Capitolul III

Caiet de sarcini

privind închirierea suprafeței de 4 mp, spațiu situat în Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare siteren curti constructii in suprafata de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare.

1. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spațiu de depozitare a echipamentelor tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă.

Organizatorul licitației este Comuna Stefan cel Mare cu sediul în Satul Negoiesti, str. Principala, nr.20, CUI 4278345, tel. 0234 339 000, fax. 0234 339.050 e-mail: stefancelmare@bc.e-adm.ro, www.comunastefancelmare.ro,

2. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii:

Spațiul în suprafață de 4 mp, spațiu situat în Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare și teren curti constructii in suprafata de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare, destinat depozitării echipamentelor tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă.

3. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului

3.1. Adjudecatorul va putea desfășura în spațiul închiriat activitatea de depozitare a echipamentelor tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă.

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

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

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii avizelor și acordurilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității, vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cunatumul chiriei.

3.4. Locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale în vederea menținerii suprafeței închiriate în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatarul neputând

fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5. Locatarul va achita toate costurile de funcționare a spațiului închiriat.

4. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minima.

Prețul de pornire al licitației este de **12 euro/mp/ lună pentru suprafața de 4 mp - spațiu situat în Căminul Cultural și 10 euro/mp/lună pentru suprafața de 37,5 mp - teren curți construcții.**

Chiria minima este de **12 euro/mp/ lună pentru suprafața de 4 mp - spațiu situat în Căminul Cultural și 10 euro/mp/lună pentru suprafața de 37,5 mp - teren curți construcții** cu posibilitatea negocierii anuale a prețului chiriei, după împlinirea unui termen de 4 ani de la data intrării în vigoare a contractului.

5. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului țin seama de:

- | | |
|--|------|
| 1. cel mai mare nivel al chiriei | 40% |
| 2. capacitatea economico-financiară a ofertanților | 20 % |
| 3. protecția mediului înconjurător | 20% |
| 4. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat | 20% |

Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

6. Cerințele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Procedura de participare la licitație este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice, române și străine, care îndeplinesc următoarele condiții:

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

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

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune, în vederea calificării, a următoarelor documente:

- copie de pe Certificatul de înmatriculare, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală, iar în cazul persoanelor fizice, copie de pe actul de identitate,

- certificatul fiscal care atestă achitarea la zi a obligațiilor către bugetul local și bugetul statului,
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment,
- documente justificative privind constituirea garanției de participare și plata taxei de participare,
- fișa ofertantului,
- cererea de participare,
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului,
- dovada achitării contravalorii Caietului de sarcini sau solicitarea acesteia către Comuna Stefan cel Mare, în format electronic.

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

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

7. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a Caietului de sarcini

Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 100 lei, având o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr.RO87TREZ0625006XXX000080 deschis la Trezoreria Onesti, titular Comuna Stefan cel Mare, cod fiscal 4268345, numerar depus la casieria Primăriei Stefan cel Mare sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară sau de asigurări.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilă câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.

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

Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare: taxa de participare la licitație este de 200 lei și se achită la casieria Primăriei Stefan cel Mare

Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă **taxă de participare**.

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

8. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

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

9. Durata închirierii

Durata închirierii este de 7 ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare, cu cel puțin jumătate din perioada inițială.

10. Obligațiile părților

10.1. Drepturile și/sau obligațiile locatarului:

- prin faptele și actele juridice săvârșite să nu aducă atingere dreptului de proprietate a locatorului,
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini,
- să execute reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
 - să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse,
- să solicite și să obțină autorizațiile și avizele necesare funcționării legale a spațiului,
- locatarul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului,
- va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute în caietul de sarcini,
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanția constituită. Locatarul este obligat să reîntregească garanția în termen de 30 de zile calendaristice.
- va respecta regulile urbanistice ale zonei,
- va răspunde de normele de PSI pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- va întreține curățenia spațiului și a scărilor de acces pe cheltuială proprie,
- va permite proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2. Drepurile și/sau obligațiile locatorului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de buna plata;
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția de buna plata constituită de locatar care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, în caz contrar locatorul fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului,
- să controleze executarea obligațiilor de către locatar și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

11. Utilități:

Spațiul supus închirierii este conectat la rețeaua de energie electrică.

12. Perioada de valabilitate a ofertei.

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

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

13.1. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de Licitatie.

13.1.2. Ofertele se redactează în limba română.

13.1.3. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Primăria Stefan cel Mare, cu sediul în satul Negoeisti, Str. Principala. Nr.20, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

13.1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

13.1.5. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

13.1.6. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și documente care atestă capacitatea economico-financiară a ofertanților, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

13.1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

13.1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

13.1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

13.1.12. 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.

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

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

13.1.15. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedură și să organizeze o nouă licitație în care dacă se depune cel puțin o ofertă valabilă, procedura de licitație va continua.

13.1.16. În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.1.17. Documentația de Închiriere se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 10.00-14.00 de la sediul Primăriei Ștefan cel Mare sau prin solicitare la adresa de e-mai: stefancelmare@bc.e-adm.ro, în format electronic.

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

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

13.1.20. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate la următoarea adresă:

Comuna Ștefan cel Mare Satul Negoiesti, Str. Principala nr.20.

- tel. 0234339000

- fax: 0234339050

- e-mail: stefancelmare@bc.e-adm.ro.

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

13.1.22. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) prin fax, cu confirmare de primire;
- (c) depunere direct la registratura Primăriei Stefan cel Mare

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

13.2. Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

13.2.1. Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei Comunei Stefan cel Mare, Satul Negoiesti, Str. Principal nr.20, Judetul Bacau, până în data de 13.08.2021, ora 12:00.

Data limita pentru solicitarea clarificarilor este de 04.08.2021, ora 12:00.

13.2.2. Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei Comunei Stefan cel Mare, Satul Negoiesti, Str. Principal nr.20, Judetul Bacau, în cadrul ședinței de licitație publică din data de 16.08.2021, ora 10:00..

14. Desfășurarea licitației publice

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

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

La licitație pot participa persoane fizice și persoane juridice române sau străine.

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

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

a) nu îndeplinește cerințele privind calificarea și/sau nu fac dovada achitării garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante față de bugetul local și bugetul de stat, certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

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

Dupa verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

-ofertele sunt redactate în limba română,

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

-pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

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

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisăsi documente care atesta capacitatea economico-financiara a ofertantilor, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași procedure unde procedura de licitație va continua chiar daca exista o singura oferta valabila.

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

Este declarat adjudecatar (câștigător) licitantul care a oferit prețul cel mai mare.

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

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

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

Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți si de reprezentanții operatorilor economici înscriși la licitație.

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Bacau.

OFERTANT

Către,
COMUNA STEFAN CEL MARE

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

**pentru închirierea spațiului de 4 mp,
spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in
suprafata de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare**

SC., cu sediul în , Județul..... , Str....., Nr. , Cod poștal....., telefon....., fax , E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată legal de, cu funcția de rugăm să ne admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea de 4 mp,spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in suprafata de 37,5 mp , imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare, organizată de Comuna Stefan cel Mare în data de _____

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

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

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI
pentru închirierea prin licitație publică a spațiului de 4 mp,
spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in suprafata
de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare

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

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

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație
a spațiului de 4 mp, spațiu situat în Cămin Cultural al Comunei Stefan cel Mare și teren curți
construcții în suprafața de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public
al Comunei Stefan cel Mare

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului situat în clădirea Căminului Cultural Stefan cel Mare, din satul Stefan cel Mare, organizată de Comuna Stefan cel Mare, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

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

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

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

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

FORMULAR DE OFERTĂ*

Pentru închirierea prin licitație a de 4 mp, spațiu situat în Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare și teren curți construcții în suprafața de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare, la licitația din data de 16.08.2021, ora 10:00, organizată de Comuna Stefan cel Mare, județul Bacău.

1) Prețul de ofertă _____ EURO/mp/luna

2) Declar că voi respecta destinația spațiului pentru depozitarea echipamentelor tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr. 59/19.07.2021, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind noul Cod Administrativ.

3) Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și uz de fals în declarații, că vom respecta și implementa prevederile, conform reglementărilor naționale de mediu și standardele UE în domeniu.

4) Depun următoarele documente care atestă capacitatea economico- financiară, Balanța de verificare și bilanțul la 31.12.2020 pentru persoane juridice sau extras de cont pentru persoane fizice

OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ _____

DOMICILIUL/SEDIUL localitatea _____ str. _____
Nr _____, Bl. _____, SC _____, AP _____ Et _____,
județul _____ CNP/CUI _____

Semnătura Ofertantului, _____

*(formularul va fi completat și depus în plicul interior)

Capitolul IV

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor precizându-se data și ora, ținut de locator la sediul său (Primăria Stefan cel Mare), până la data de 13.08.2021, ora 12.00.

Solicitarile de clarificari vor fi pana la data de 04.08.2021, ora 12:00.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va cuprinde obligatoriu următoarele:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

A. Persoane fizice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul și declarația de participare
- b) - declarație privind eligibilitatea și cererea de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul local al Comunei Stefan cel Mare, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de Primăria Comunei Stefan cel Mare,
- d) - certificatul fiscal care atestă achitarea la zi a obligațiilor către bugetul de stat.
- e) - copie după dovada achitării contravalorii Documentației de Licitație sau după solicitarea acesteia în format electronic
- f) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație
- g) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație
- h) - copie după cartea de identitate
- i) - plicul interior.

B. Persoane juridice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul și declarația de participare
- b) - declarație privind eligibilitatea și cererea de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul local al Comunei Stefan cel Mare, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal al Comunei Stefan cel Mare
- e) - certificatul fiscal care atestă achitarea la zi a obligațiilor către bugetul de stat.
- f) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- g) - copie după dovada achitării contravalorii Documentației de Licitație sau după solicitarea acesteia în format electronic
- h) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație
- i) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație
- j) - plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire și documente care atestă capacitatea economico-financiară a ofertanților constând în bilanțul de verificare și bilanțul la 31.12.2020 pentru persoane juridice și extras de cont pentru persoane fizice.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Licitația publică se va desfășura în sediul Primăriei Ștefan cel Mare, județul Bacău, pe data de 16.08.2021, ora 10.00.

Capitolul V

Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor menționate în caietul de sarcini.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile menționate în Caietul de sarcini.

După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei acestora.

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

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului fundamental de valabilitate (cel mai mare nivel al redevenței), 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 atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

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

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

Raportul se depune la dosarul închirierii.

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.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă - Comuna Stefan cel Mare, are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată Documentația de Licitație aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca prima licitație și va continua dacă se depune cel puțin o ofertă valabilă.

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.

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 prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea acestor principii.

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.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

Autoritatea contractantă - Comuna Stefan cel Mare poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire ofertanților.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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.

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

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, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câștigătoare este redevența cea mai mare înscrisă în ofertă.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentația de Licitație.

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

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a și pe pagina de internet a Comunei Stefan cel Mare: www.comunastefancelmare.ro în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Capitolul VI

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acțiunii în justiție la secția de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Bacău.

Capitolul VII

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

- a) – partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini,
- b) – alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii.

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- prin faptele și actele juridice săvârșite să nu aducă atingere dreptului de proprietate locatorului
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,
- să realizeze reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
- să solicite și să obțină autorizațiile și avizele legale necesare
- să utilizeze spațiul numai pentru activitățile de depozitare a echipamentelor tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă, conform caietului de sarcini,
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,
- să respecte regulile urbanistice ale zonei,
- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului
- să permită locatorului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatareii normale,

- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

În cazul denunțării unilaterale din partea locatorului; locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate locatorului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul nerespectării, din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul precedent.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

a spațiului de 4 mp, spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in suprafata de 37,5 mp, imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare.

1. Părțile contractante

COMUNA STEFAN CEL MARE, cu sediul în satul Negoiesti, nr.20, judetul Bacau, tel. 0234 339000; fax 0234339050, e-mail stefancelmare@bc.e-adm.ro, cont nr. _____, deschis la _____, cod fiscal 4278345, reprezentată prin Dl Vlasie Ion, având funcția de primar al comunei Stefan cel Mare, în calitate proprietar/ administrator - **locator**, pe de o parte, și

2. _____, cu sediul în localitatea _____, județul/sectorul _____, str. _____ nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. _____, cont nr. _____, deschis la _____, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de **locatar**,

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

2. Obiectul contractului

2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie suprafața de 4 mp, spatiu situat in Camin Cultural al Comunei Stefan cel Mare si teren curti constructii in suprafata de 37,5 mp , imobile ce fac parte din domeniul public al Comunei Stefan cel Mare, din satul Stefan cel Mare, Judetul Bacau.

2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 30 zile de la data constituirii garanției de buna plată. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

2.3. Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru depozitarea de echipamente tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă.

3. Durata contractului

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 7 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire.

4. Prețul contractului și modalitățile de plată

4.1 Prețul închirierii - chiria - este de _____ euro/mp/luna, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului.

4.2. După împlinirea unui termen de 4 ani de la data intrării în vigoare a contractului, valoarea anuală a chiriei poate fi negociată anual.

4.3 Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatorul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenței.

4.4 Plata chiriei se face semestrial 50 % din valoarea anuală până la 31 martie și restul de 50% până la data de 30 septembrie a anului în curs.

4.5 (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună plată a contractului.

(2) Cuantumul garanției de bună plată va fi egal cu valoarea a 2 chirii lunare, respectiv de _____ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună plată, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

5. Obligațiile locatorului

5.1 Locatorul se obligă:

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună plată.
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

6. Obligațiile locatarului

6.1 Locatarul se obligă:

- prin faptele și actele juridice săvârșite să nu aducă atingere dreptului de proprietate locatorului
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,
- să realizeze reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
- să solicite și să obțină autorizațiile și avizele legale necesare
- să utilizeze spațiul numai pentru activitățile de depozitare a echipamentelor tehnice specifice funcționării rețelei de telecomunicații prin cablu, echipamente care nu emit radiații și corespund normelor de Securitate și sănătate în muncă, conform caietului de sarcini,
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,

- să respecte regulile urbanistice ale zonei,
- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului
- să permită locatarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

6.2 Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatarului, și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatarului. Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

7.1 (1) În cazul neplătii chiriei la termen, locatarul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 60 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatarului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.2 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

7.3 În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat la clauza 4.4, locatarul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatarului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.4 În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la clauza 6.1 lit. a), b), c) și h) locatarul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatarului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.5 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.

8. Forța majoră.

8.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

8.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

8.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

8.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

8.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

9. Subînchirierea și cesiunea

9.1 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

10. Încetarea contractului

10.1 Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

10.2 În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

10.3 În cazul denunțării unilaterale din partea locatorului; locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

10.4 Părțile vor stabili quantumul despăgubirilor datorate locatarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10.5 În cazul nerespectării, din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10.6 În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

10.7 Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul precedent.

11. Litigii

11.1 Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

11.2 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

11.3 Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12. Dispoziții finale

12.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

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

12.3 (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. 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 acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
COMUNA STEFAN CEL MARE

Locatar,

