

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ORGANIZARE SI DESFASURARE A LICITATIEI PUBLICE PRIVIND APROBAREA INCHIRIERII PRIN LICITATIE PUBLICA A UNOR SPATII SITUATE IN INCINTA CAMINULUI CULTURAL DIN SATUL PIETROASELE, COMUNA PIETROASELE, JUDETUL BUZAU

**CAPITOLUL I
TERMENI**

Art. 1 In sensul prezentelor Instructiuni, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) obiectul dreptului de inchiriere - este reprezentat de spatii din incinta Caminului Cultural Pietroasele in suprafata de 294,63 m.p, aflat in domeniul public al comunei Pietroasele, situat in intravilanul satului Pietroasele.
- b) acte premergatoare incheierii contractului de inchiriere - orice procese-verbale, rapoarte, decizii, precum si orice alte acte intocmite de catre comisia de evaluare.
- c) documentatia de atribuire - ansamblul informatiilor si documentelor aferente initierii, organizarii si desfasurarii licitatiei publice pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p., care cuprinde Instructiuni privind modul de organizare si desfasurare a licitatiei publice - „**Instructiuni**”), Caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, modelele de contract-cadru de inchiriere, formularele si modelele de documente.
- d) contractul de inchiriere - contractul incheiat in forma scrisa, prin care se transmite folosinta temporara a unor spatii cu destinatie de depozitare marfuri unde persoana fizica, juridica, asociatie familiala, persoana fizica autorizata isi va desfasura activitati depozit marfuri-comert on-line, de la locator catre locatar, in schimbul unei sume de bani, numita chirie, pe o perioada determinata.
- e) termen - este reprezentat de intervalul de timp in care trebuie indeplinit un anumit act, pentru a-i da eficienta.
- f) zi lucratoare - zi din cursul saptamanii de lucru, cu exceptia zilelor de repaus saptamanal, zilelor de sarbatoare legala si alte zile in care, potrivit legii, nu se lucreaza.
- g) zi calendaristica - zilele din timpul saptamanii, care cuprind si zilele de repaus saptamanal, zilele de sarbatoare legala si alte zile in care, potrivit legii, nu se lucreaza.
- h) calculul termenelor - termenele iau in calcul si ziua in care ele incep sa curga si ziua in care se implinesc.

- i) spatiile in suprafata de 294,63 m.p, compuse din : Sala festivitati – 177 m.p.;Culisa – 15,8 m.p.Scena – 47,5 m.p.;Culisa – 19,5 m.p.;Acces scena – 14,76 m.p.;Hol – 5,49 m.p.;Garderoba – 9,81 m.p.;Grup sanitar – 4,77 m.p. libere ce urmeaza a fi scoase la licitatie.
- j) mijloace de comunicare - orice comunicare, solicitare, informare, notificare si altele asemenea, prevazute de prezentele Instructiuni, sunt transmise in scris, prin mijloace electronice de comunicare, cu exceptia situatiei in care prin lege se prevede altfel. In acest sens, comunicarile prevazute la art. 48 si art. 56 din Instructiuni urmeaza sa fie transmise in scris, cu confirmare de primire.

CAPITOLUL II DISPOZITII GENERALE

Art. 2 - Prezentele Instructiuni stabilesc procedura privind modul de organizare si desfasurare a licitatiei publice pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p.

Art. 3 - Inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p se realizeaza prin licitatie publica si adjudecarea la cel mai mare nivel al chiriei obtinut.

Art. 4 - Procedura de organizare si desfasurare a licitatiei publice pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p va fi derulata de U.A.T. Comuna Pietroasele, judetul Buzau, prin Aparatul de specialitate al Primarului Comunei Pietroasele, denumit in continuare „**Organizatorul**”, cu sediul in comuna Pietroasele, sat Pietroasele, judetul Buzau, str. Unirii, nr. 89, CUI 4154371.

Art. 5 - Orice inchiriere a spatiilor in suprafata de 294,63m.p cu nerespectarea prezentelor Instructiuni este lovita de nulitate.

Art. 6 - Structura de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Comunei Pietroasele intocmeste documentatia care cuprinde: situatia si caracteristicile spatiilor ce vor fi scos la licitatie, caietul de sarcini, precum si fisa de date a procedurii, contractul-cadru de inchiriere, formulare si modele de documente.

Art. 7 - Situatiile privind spatiile in suprafata de 294,63 m.p ce vor fi scoase la licitatie cuprinde urmatoarele informatii: nr. crt, nr.cadastral si suprafata acestora, zona unde sunt amplasate, profilul activitatii/precizarea expresa a activitatii pentru care se solicita incheierea contractului, situatia juridica a spatiilor (sarcini, privilegii etc), precum si mentiunea ca acestea reprezinta un bun actual sau unul viitor, pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna si suprafata spatiilor de inchiriat.

Art. 8 - Caietul de sarcini va fi intocmit conform anexei nr. 2 la hotararea de Consiliu Local nr._____/_____2021 si va fi cumparat de orice persoana fizica/juridica interesata sa depuna oferta la procedura de licitatie publica.

Art. 9 - Spatiile in suprafata de 294,63 m.p pot fi inchiriate persoanelor fizice sau juridice, asociatii familiale, persoane fizice autorizate, autorizati in conditiile legii sa presteze activitatea pentru care s-a solicitat inchirierea.

Art. 10 - Sumele incasate din inchirieri se fac venit la bugetul local.

CAPITOLUL III PROCEDURA LICITATIEI

SECTIUNEA I - Initierea procedurii de inchiriere prin licitatie

Art. 11 - Initiativa inchirierii spatiilor in suprafata de 294,63 m.p o are Consiliul Local al Comunei Pietroasele, in calitatea sa de titular al dreptului de proprietate a spatiilor in suprafata de 294,63 m.p prin aprobarea H.C.L. nr.34/29.06.2021.

Art. 12 - Organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie publica se va derula printr-o comisie de evaluare numita printr-o dispozitie a Primarului Comunei Pietroasele.

Art. 13 - Initierea procedurii de licitatie publica se va face prin publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei, anunt care se va publica cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet www.primariapietroasele.ro.

Art. 14 - Anuntul privind desfasurarea licitatiei se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire si va avea urmatoarea forma:

„U.A.T. Comuna Pietroasele, judetul Buzau, cu sediul in satul Pietroasele, str. Unirii, nr.89, judetul Buzau, CUI 4154371, tel. 0238512000, fax 0238512000, e-mail: primariapietroasele@yahoo.com, persoana de contact Tabirca Daniela, organizeaza, la sediul sau, licitatie publica pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p., situate in intravilanul satului Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau.

Persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire, incepand cu data publicarii anuntului pe pagina de internet www.primariapietroasele.ro, dupa achitarea pretului caietului de sarcini de 100 lei, de la secretariatul Primariei comunei Pietroasele, pana la data de _____ ora 15:00. Achizitia caietului de sarcini este obligatorie pentru toate persoanele care intentioneaza sa participe la licitatia publica.

Data limita pentru solicitarea clarificarilor este cel tarziu data de _____.

Ofertele , intr-un singur exemplar, insotite de garantia de participare, vor fi depuse pana maxim data de _____ ora 15:00. Sedinta publica de deschidere a ofertelor va avea loc la sediul U.A.T. Comuna Pietroasele, in data _____ ora 11:00.

Instanta competenta in solutionarea litigiilor este Tribunalul Buzau - sectia contencios administrativ. Termenul pentru sesizarea instantei: 15 zile de la comunicare.

Prezentul anunt a fost transmis in data de ____ spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a VI-a, cotidianul de circulatie nationala _____, cotidianul de circulatie locala _____ si pe site-ul www.primariapietroasele.ro.”

Art. 15 - Anuntul va fi completat sau ajustat in conformitate cu prevederile art. 335 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 16 - Anterior publicarii anuntului privind desfasurarea licitatiei, se va afisa la avizierul institutiei situatia privind spatiile in suprafata de 294,63 m.p ce urmeaza sa fie scoase la licitatie.

Art. 17 - Organizatorul licitatiei va publica intreaga documentatie de atribuire pe site-ul www.primariapietroasele.ro.

Art. 18 - In cazul in care se primesc solicitari de clarificari, comisia de evaluare are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari. Raspunsul va fi adus la cunostinta tuturor celor care au achizitionat caietul de sarcini cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. Comisia de evaluare are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel comisia de evaluare in imposibilitatea de a respecta termenul anterior mentionat, acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Art. 19 - Vizitarea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p se poate efectua de catre persoanele interesate, care au dreptul de a consulta, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la spatii, pentru a dispune de o informare clara si completa asupra situatiei acestuia. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentatiilor tehnice, se face in baza inregistrarii unei cereri scrise la sediul Organizatorului cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei, respectiv inainte de data limita de depunere a ofertelor si cu respectarea celor dispuse prin art. 18 de mai sus. In urma vizitarii amplasamentului sau a consultarii documentatiei tehnice, se va intocmi un Proces verbal conform anexei nr. 4.

Art. 20 - Presedintele comisiei de evaluare va desemna o persoana responsabila care va organiza vizitele spatiilor, va prezenta persoanelor interesate documentatiile si informatiile tehnice referitoare la acesta si va intocmi Procesul-verbal de vizitare si informare asupra situatiei spatiilor in suprafata de 294,63 m.p.

SECTIUNEA II - Constituirea si atributiile comisiei de evaluare

Art. 21 - Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, condusa prin intermediul unui presedinte, care detine si calitatea de membru, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3. Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Art.22 - Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin dispozitie a Primarului Comunei Pietroasele.

Art. 23 - Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie, care nu intra in componenta acesteia si nu beneficiaza de drept de vot.

Art. 24 - La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita persoane de specialitate, precum avocati, experti, evaluatori sau alti specialisti in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunurilor proprietate privata, acestia neavand calitatea de membri.

Art. 25 - Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele prevazute la art. 24 beneficiaza de un vot consultativ.

Art. 26 - Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

Art. 27 - Membrii comisiei de evaluare, supleantii si persoanele de la art. 24 trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese prevazute la art. 29 si 30. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul licitatiei. Membrii comisiei de evaluare, precum si orice persoana care participa la sedintele comisiei de evaluare, au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate. In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

Art. 28 - Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare.

Art. 29 - Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire Președintele comisiei de evaluare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație. Nu au dreptul să fie implicate verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana *fizică*;
- b) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 30 - Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 31 - Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) întocmirea răspunsurilor la solicitările de clarificări privind documentația de atribuire;
- b) evaluarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior prin raportare la prevederile caietului de sarcini;
- c) întocmirea procesului-verbal de evaluare a documentelor cuprinse în plicul exterior, conform Anexei nr. 1 la Instrucțiuni;
- d) elaborarea raportului privind respingerea ofertei ca urmare a analizei documentelor din plicul exterior și înaintarea lui către Organizator;
- e) analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (plicul interior);
- f) întocmirea procesului-verbal de evaluare a ofertelor și documentelor cuprinse în plicul interior conform Anexei nr. 2 la Instrucțiuni;
- g) întocmirea raportului procedurii - conform Anexei nr. 3 la Instrucțiuni;
- h) desemnarea ofertei castigatoare;
- i) încadrarea în situațiile de anulare a procedurii.

Nota: persoana desemnată de președintele comisiei de evaluare pentru organizarea vizitei spațiilor, va prezenta persoanelor interesate documentațiile

si informatiile tehnice referitoare la acesta si va intocmi Procesul-verbal de vizitare si informare asupra situatiei spatiilor.

Art. 32 - Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor, titulari sau supleanti, conform art. 28. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Art. 33 - Atributiile secretarului comisiei de evaluare:

- a) intocmirea Registrului de Oferte, in care vor fi mentionate ofertele inregistrate in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora, inregistrarea contractului in Registrul de Contracte (completat pana la momentul semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere), in care vor fi evidentiata toate contractele incheiate;
- b) redactarea si comunicarea oricaror documente necesare, dar fara a se limita la: raspunsurile de solicitarile de clarificari, solicitarile de clarificari ce se vor inainta ofertantilor, lista privind ofertele admise, rapoarte de evaluare, procese-verbale, decizii etc.;
- c) indeplinirea oricaror sarcini specifice necesare pentru buna desfasurare a sedintei de licitatie.

SECTIUNEA III - Organizarea si desfasurarea licitatiei

Art. 34 - Inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p se va face prin licitatie publica impartita in doua etape, respectiv etapa de depunere a ofertelor si a garantiilor de participare (documentelor de eligibilitate) si etapa de evaluare a ofertelor in vederea desemnarii ofertantului castigator.

Art. 35 - Sedintele de licitatie sunt organizate de Organizator la sediul sau, locatia care va fi specificata in cuprinsul anunturilor privind organizarea licitatiilor.

Art. 36 - La licitatie pot participa persoanele interesate care indeplinesc conditiile impuse prin caietul de sarcini si care au depus oferte in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

Art. 37- Persoanele interesate vor achizitiona Caietul de sarcini de la sediul Organizatorului. Pretul caietului de sarcini este 100 lei (ce se vor achita in numerar, la casieria Organizatorului), achizitionarea caietului fiind obligatorie pentru toti participantii la licitatie.

Art. 38 - Dupa ce au luat cunostinta de continutul caietului de sarcini, ofertantii interesati vor depune la sediul Organizatorului ofertele intocmite in conformitate cu prevederile art. 40 si art. 41, insotite de dovada constituirii garantiei de participare, cu respectarea termenului limita mentionat in anuntul pentru desfasurarea licitatiei. Oferta depusa la o alta adresa decat cea mentionata in cuprinsul anuntului sau dupa expirarea datei limita stabilita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Art. 39 - (1) Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica, juridica, asociatie familiala, persoana fizica autorizata, autorizati in conditiile legii sa presteze activitati depozit marfuri-comert on-line, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a platit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a platit garantia de participare;
- c) a depus oferta si declaratia de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate la art. 40 lit. c), in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- d) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- e) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

(3) Ofertele vor fi elaborate in conformitate cu prevederile art. 40 si art. 41 si vor fi depuse la adresa/locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior. Ofertele se inregistreaza, in ordinea primirii lor, in Registrul Oferte, precizandu-se data si ora primirii acestora.

Art. 40 - Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spatiilor pentru care este depusa oferta, amplasamentul in care sunt situatesi numarul sau. Plicul exterior va trebui sa contina, pentru persoane juridice:

- a) fisa cu informatii privind ofertantul;
- b) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- c) dovada constituirii garantiei de participare;
- d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:

1) Certificat de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul local, in original.

2) Documente din care sa rezulte ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 39 alin. 2) din prezentele Instructiuni, in original;

3) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

4) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

5) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, in original;

6) Actul de identitate al persoanei fizice sau al reprezentantului legal al persoanei juridice, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

7) Imputernicire notariala pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

e) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

-Pentru persoane fizice:

a) fisa cu informatii privind ofertantul;

b) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

c) dovada constituirii garantiei de participare;

d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:

1) Certificat de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul local, in original.

2) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, in original;

3) Actul de identitate al persoanei fizice sau al reprezentantului legal al persoanei juridice, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

4) Imputernicire notariala pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

e) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

Art. 41 - Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa (nivelul chiriei/an, , documente din care sa rezulte domeniul de activitate – pentru persoane juridice, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si datele de identificare ale spatiilor pentru care este depusa oferta.

Art. 42 - Fiecare participant poate depune doar o singura oferta. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de organizator de 4 luni.

Art. 43 - Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Art. 44 - Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data deschiderii acestora, Organizatorul luand cunostinta de continutul acestora numai dupa aceasta data.

Art 45 - Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Art. 46 - In urma analizarii continutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

Art. 47 - In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la art. 46 comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite Organizatorului.

Art. 48 - In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Organizatorul informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse dupa vizualizarea si evaluarea documentelor din plicul exterior, indicand motivele excluderii.

Art. 49 - Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anulara procedurii si va organiza o noua licitatie.

Art. 50 - Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la Art. 46 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Art. 51 - Deschiderea plicurilor interioare se face in sedinta de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare. Ofertele depuse in plicul interior de catre ofertantii respinsi conform art. 46 nu se deschid.

Art. 52 - In urma deschiderii plicurilor interioare si analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza preturile. Oferta castigatoare este oferta care intruneste criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de pornire la licitatie”. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

Art. 53 - In cazul in care exista egalitate intre ofertantii clasati pe primul loc, se va trece la supralicitare prin strigare, incepand de la valoarea inregistrata in formularul de oferta.

Art. 54 - In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la art. 52, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport al procedurii pe care il transmite Organizatorului.

Art. 55 - Raportul prevazut la art. 54 se intocmeste in doua exemplare, din care unul se depune la dosarul licitatiei.

Art. 56 - Organizatorul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la primirea raportului prevazut la art. 54.

Art. 57 - In cadrul comunicarii prevazute la art. 56, Organizatorul are obligatia de a informa ofertantii ale caror oferte nu au fost declarate castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Art. 58 - Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si este transmisa de Organizator prin mijloace electronice, la adresa de e-mail indicata de catre ofertanti, in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Art. 59 - Organizatorul nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

SECTIUNEA IV - Criteriile de atribuire

Art. 60 - (1) Criteriul de atribuire a contractului de inchiriere este:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/an raportat la suprafata spatiilor de inchiriat.

SECTIUNEA V - Anularea procedurii

Art. 61 - (1) Comisia de evaluare are obligatia de a anula procedura daca dupa deschiderea plicurilor exterioare nu sunt cel putin doua oferte care sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire.

(2) In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabila, comisia de evaluare anuleaza procedura de licitatie, insa daca se depune o singura oferta valabila procedura de licitatie continua.

(3) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(4) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.

(5) De asemenea, comisia de evaluare va anula procedura de licitatie in cazurile prevazute la art. 71 si la art. 72, teza a II-a din prezentul Instructiuni.

(6) In cazul in care nu exista persoane interesate in achizitionarea Caietului de sarcini, in termenul indicat in prezenta procedura, comisia de evaluare va anula procedura.

Art. 62 - Comisia de evaluare are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

Art. 63 - In sensul prevederilor art. 62, procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

- a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurente;
- b) comisia de evaluare se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).

Art. 64 - Incalcarea prevederilor prezentelor Instructiuni poate atrage anulara procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Art. 65 - Organizatorul are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

SECTIUNEA VI - Incheierea contractului de inchiriere

Art. 66 - Persoana imputernicita sa semneze contractul are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Art. 67 - Persoana imputernicita sa semneze contractul poate incheia contractul de inchiriere numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 56.

Art. 68 - Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii. Contractul se incheie in trei exemplare, cate unul pentru fiecare parte si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

Art. 69 - Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la art. 67 poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, iar cand culpa apartine ofertantului acestea constand in retinerea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.

Art. 70 - Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand in retinerea garantiei de participare de catre Organizator. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica (mentionata la art. 40 lit.a), ofertantul declara ca

si-a insusit si acceptat prevederile caietului de sarcini si ale dispozitiilor hotararii consiliului local care aproba continutul documentatiei de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate in cazurile prevazute la art. 69 si art. 70 din prezentele Instructiuni.

Art. 71 - In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Organizatorul reia procedura de licitatie.

Art. 72 - In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitatie.

Art. 73 - Organizatorul are obligatia de a tine evidenta documentelor procedurilor de inchiriere a bunurilor proprietate publica, constituind in acest sens un Registru al Contractelor de inchiriere, prin grija secretarului comisiei de evaluare.

Art. 74 - Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere. Acesta se va indexa anual cu rata inflatiei.

Art. 75 - Contractul de inchiriere va respecta in mod obligatoriu modelul de contract aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Pietroasele.

Art. 76 - Contractul de inchiriere va fi incheiat pe o durata de 1 an si poate fi prelungit, prin incheierea unui act aditional, pentru o perioada egala cu termenul initial, in cazul in care Locatarul la momentul semnarii actului aditional, indeplineste in mod cumulativ conditiile prevazute in Caietul de sarcini, cu respectarea conditiilor din Instructiuni de la momentul prelungirii, in conditiile actualizarii pretului de inchiriere cu indicele de inflatie.

Art. 77 - (1) Orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar spatiilor necesare desfasurarii activitatii, pe perioada derularii contractului de inchiriere, se executa pe cheltuiala Locatarului dupa data predarii spatiilor.

Art. 78 - Pe durata contractului de inchiriere, locatarul va suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitatile, costul privind impozitul pe spatiile inchiriat, precum si orice alte costuri necesare intretinerii si administrarii spatiilor.

Art. 79 - Pe durata contractului de inchiriere nu este permisa subinchirierea spatiilor.

Sectiunea VIII - Garantii solicitate

Art. 80 - (1) Garantia de participare se constituie prin depunere in numerar la casieria Organizatorului sau prin virament bancar in contul IBAN_____ deschis la Trezoreria Buzau pe numele U.A.T. Comuna Pietroasele. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantii – Spatiu in suprafata de 294,63 m.p, intravilan”

(2) Garantia de participare trebuie sa fie constituita in suma prevazuta in documentatia de atribuire si va acoperi perioada de valabilitate a ofertei.

(3) Garantia de participare reprezinta echivalentul a 12 de chirii lunare sau 1 chirie anuala si va fi platita in lei, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna x suprafata spatiilor.

(4) Ofertele care nu sunt insolite de garantia de participare in cuantumul, forma si perioada de valabilitate solicitate prin documentatia de atribuire se resping.

Art. 81 - Se retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- a) Revoca oferta in perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuza incheierea contractului de inchiriere;
- c) Ofertantul nu se prezinta in vederea incheierii contractului de inchiriere in termenul prevazut de art. 69 din prezentele Instructiuni.

Art. 82 - (1) Garantia de participare, constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, se scade din valoarea chiriei datorate la data semnarii contractului de inchiriere.

(2) Garantia de participare, constituita de ofertantii a caror oferta nu a fost stabilita castigatoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, in termen de 3 zile lucratoare de la data semnarii contractului cu ofertantul declarat castigator.

(3) In cazul anularii procedurii de atribuire, garantia de participare se restituie nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la aceasta data.

(4) Dupa primirea comunicarii, ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare au dreptul de a obtine eliberarea garantiei de participare inainte de expirarea perioadei prevazute la alin. (2), daca transmit Organizatorului o solicitare in acest sens. Organizatorul are obligatia de a restitui garantia de participare in cel mult 3 zile lucratoare de la primirea unei solicitari in acest sens.

Art. 83 - Distinct de garantia de participare care are drept scop protejarea Organizatorului fata de riscul unui comportament necorespunzator al ofertantului pe toata perioada implicarii sale in procedura de atribuire, la momentul semnarii contractului se depune o garantie (denumita garantie de buna executie) in cuantum egal cu contravaloarea a doua chirii lunare (conform ofertei castigatoare). Modalitatea de constituire a garantiei este cea prevazuta la art. 80 alin. (1) Teza a II-a. Restituirea acestei garantii se face potrivit clauzelor contractuale.

Sectiunea VIII - Anuntul de atribuire

Art. 84 - Organizatorul are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art. 85 - Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind Organizatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

CAPITOLUL IV - DISPOZITII FINALE

Art. 102 - Organizatorul are obligatia de a urmari derularea contractelor semnate pe tot parcursul lor, de a monitoriza incasarea chiriilor, precum si oricaror alte costuri nascute din executarea contractelor si de a lua masurile ce se impun atunci cand clauzele contractuale nu sunt respectate, inclusiv de a soma locatarii atunci cand neregulile nu sunt remediate.

Art. 103 - Contractele de inchiriere se vor semna de persoana imputernicita in acest sens prin hotarare de consiliu local.

Art. 104 - In situatia in care vor interveni modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor

pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.

Presedinte sedinta,

Secretar general,

Intocmit,
Cons.Achizitii Publice
Tabirca Daniela

Anexa nr. 1 la Instructiuni

PROCESUL-VERBAL

privind rezultatele evaluarii documentelor din plicul exterior al ofertelor depuse pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p, situate in intravilanul satului Pietroasele

Intocmit in data de _____, de catre Comisia de evaluare numita prin Dispozitia nr. _____/_____ a Primarului Comunei Pietroasele, judetul Buzau, compusa din :

- Presedinte _____
- Membru _____
- Membru _____
- Secretarul comisiei de evaluare _____

A procedat astazi _____, ora _____ la evaluarea documentelor depuse de Ofertanti in plicurile exterioare pentru inchirierea _____, situat in _____.

In urma publicarii anuntului pentru desfasurarea licitatiei, pana la data limita de depunere a ofertelor, stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitatiei, si anume _____, ora _____, pentru _____, situat in _____, au depus oferte urmatorii ofertanti:

1. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____, situat in _____;

2. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____, situat in _____;

3. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____, situat in _____;

Dupa deschiderea plicurilor exterioare si verificarea indeplinirii conditiilor din documentatia de atribuire si a documentelor depuse, comisia de evaluare constata urmatoarele :

- I. Participantii admisi, care indeplinesc toate criteriile de valabilitate si cerintele documentatiei de atribuire, inclusiv care prezinta garantia de participare in forma, cuantumul si perioada de valabilitate solicitate prin documentatia de atribuire, sunt urmatorii:

1. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____, situat in _____;

2. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____, situat in _____;

3. S.C./Dl./D-na _____ pentru
_____ situat in _____;

II. Participantii declarati respinsi sunt urmatoarii:

1. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____,
situat in _____;

Motivul respingerii ofertei: _____

2. S.C./Dl./D-na _____ pentru _____,
situat in _____;

Motivul respingerii ofertei: _____

Prezentul Proces-verbal a fost intocmit astazi, _____, ora ____, cu
prilejul evaluarii continutului plicurilor exterioare depuse pentru inchirierea
_____, situat in _____, aflat in
proprietatea U.A.T. Comuna Pietroasele.

- Presedinte
- Membru.....
- Membru
- Secretarul comisiei de evaluare

Participantii (dupa caz):

1. Participant
2. Participant
3. Participant
4. Participant

Anexa nr. 2 la Instructiuni

PROCES - VERBAL
AL LICITATIEI PUBLICE

pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p, situate in intravilanul satului Pietroasele

Incheiat astazi _____, ora _____, la sediul U.A.T. Comuna Pietroasele, judetul Buzau

Comisia de evaluare numita prin Dispozitia nr. ____/_____ a Primarului Comunei Pietroasele, compusa din :

- Presedinte _____
- Membru _____
- Membru _____
- Secretarul comisiei de evaluare _____

a procedat astazi _____, ora _____ la evaluarea ofertelor depuse in plicurile interioare pentru inchirierea _____, situat in _____

In urma analizei ofertelor depuse, au fost declarate admise urmatoarele oferte:

- 1. S.C.** _____
- 2.S.C.** _____

Urmatoarele oferte au fost declarate respinse :

1. S.C./Dl./D-na. _____

Motivul respingerii ofertei: _____

2. S.C./Dl./D-na. _____

Motivul respingerii ofertei: _____

Astazi, data de mai sus, comisia de evaluare a procedat la analiza indeplinirii criteriilor de atribuire pentru ofertele declarate admise, respectiv:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna raportat la suprafata spatiilor de inchiriat;

Participantul declarat castigator, **care a obtinut cel mai mare procentaj**, cu care se va incheia contractul de inchiriere a _____, situat in _____ este:

- _____ reprezentata de **dl.** _____ -

in calitate de administrator, cu o chirie de _____ **lei/luna.**

Pe locurile urmatoare s-au clasat urmatorii ofertanti:

Locul 2 : SC _____ SRL.

Procentaj: _____

Modalitatea de calcul a procentajului: _____

Locul 3 : SC _____ SRL.

Procentaj: _____

Modalitatea de calcul a procentajului: _____

Presedintele comisiei de evaluare declara inchisa licitatia.

Drept pentru care am incheiat astazi, _____ ora ____ prezentul proces - verbal in exemplar unic.

MEMBRII COMISIEI DE EVALUARE :

- Presedinte
- Membru.....
- Membru
- Secretarul comisiei de evaluare

RAPORTUL PROCEDURII

Comisiei de evaluare privind inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p situate in intravilanul satului Pietroasele, aflate in domeniul public al comunei Pietroasele

Comisia de evaluare numita prin Dispozitia nr.____/_____ a Primarului Comunei Pietroasele, compusa din :

- Presedinte
- Membru.....
- Membru
- Secretarul comisiei de evaluare

Licitatia publica are ca obiect inchirierea _____, situate in _____ aflate in domeniul privat al Primariei comunei Pietroasele, judetul Buzau.

Cap. I Principalele date legate de pregatirea licitatiei

Forma aleasa, de acordare a spatiilor prin inchiriere: **licitatie publica**

Documentatia de atribuire prevede ca termen limita de depunere a ofertelor, insotite de documentele doveditoare si de dovezile de constituire a garantiilor de participare data de _____, ora _____, pentru desfasurarea licitatiei publice, la sediul U.A.T. Comuna Pietroasele, judetul Buzau.

Cap. II Modul de organizare si derulare a licitatiei

Licitatia a fost organizata si s-a desfasurat in conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr.____/____06.2021 privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a spatiilor in suprafata de 294,63 m.p.

In urma publicarii anuntului pentru desfasurarea licitatiei, pentru inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p situat in intravilanul satului Pietroasele supus licitatiei din data de _____, au fost achizitionate un numar de _____ caiete de sarcini.

Pana la data limita de depunere a ofertelor si garantiilor de participare si anume _____, ora _____, s-au depus la sediul organizatorului un numar de _____ oferte.

Urmatoarele oferte au fost excluse, avand in vedere considerentele expuse in randurile urmatoare:

- **1. SC** _____

Motivul respingerii ofertei: _____

• **2. SC** _____

Motivul respingerii ofertei: _____

Urmatoarele oferte au fost declarate valabile:

- 1) SC _____
- 2) SC _____

In urma deschiderii plicurilor exterioare si analizarii continutului acestora prin prisma criteriilor de valabilitate, a fost intocmit un Proces-verbal ce a fost semnat de toti membrii comisiei si de reprezentantii ofertantilor.

Astfel, numarul final de oferte valabile este de ____ oferte. Cu ocazia evaluarii ofertelor propriu-zise s-a intocmit un proces-verbal, ce a fost semnat de membrii Comisiei de evaluare.

Astfel, participantul castigator care va fi contactat in vederea incheierii contractului de inchiriere este:

- **SC/DI./D-na.** _____ - cu o chirie de ___ **lei/mp/an**

ori

Astfel, nu s-a depus nici o oferta valabila/nici un participant nu este declarat castigator astfel incat nu se poate incheia contractul de inchiriere.

Reluarea licitatiei publice pentru _____, situat in _____ se va face in aceleasi conditii, la o data stabilita si comunicata ulterior.

Contractele de inchiriere se vor incheia cu persoanele declarate castigatoare, in termen de cel mult 20 zile calendaristice de la data comunicarii rezultatelor procedurii, in scris, catre participanti.

COMISIA DE EVALUARE:

- Presedinte
- Membru.....
- Membru
- Secretarul comisiei de evaluare

PROCES - VERBAL AL VIZIONARII

Spatiilor in suprafata de 294,63 m.p, situate in intravilanul satului Pietroasele

Prezentul proces-verbal a fost intocmit in data de _____, ora _____, intre:

- 1) _____, pentru Locator, pe de o parte,
- si
- 2) _____

In baza cererii de vizionare a _____/ consultarii documentatiilor si informatiilor tehnice referitoare la _____ in suprafata de ____ mp, situat in _____ inregistrate sub nr.____ din data de _____.

Cu prilejul sedintei de vizionare, reprezentantul Locatorului, dupa caz, a permis accesul _____ in _____, descriindu-i cu acest prilej toate detaliile sau a pus la dispozitia _____ toate planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la _____, pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie.

In urma vizitei, _____ declara ca a luat cunostinta de situatia _____ si de documentatia tehnica si ca a primit toate informatiile solicitate cu privire la _____ in suprafata de ____mp, situat in _____.

Data: _____

[Semnaturile partilor]

CAIET DE SARCINI

AL LICITATIEI PUBLICE ORGANIZATE IN VEDEREA INCHIRIERII SPATIILOR IN SUPRAFATA DE 294,63 M.P, SITUATE IN INTRAVILANUL SATULUI PIETROASELE

Capitolul I Informatii generale privind obiectul inchirierii

Capitolul II Conditii generale ale inchirierii

Capitolul III Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele

Capitolul IV Criteriile de atribuire a Contractului de Inchiriere

Capitolul V Desfasurarea licitatiei

Capitolul VI Incheierea contractului de inchiriere

Capitolul VII Clauze referitoare la incetarea contractului de inchiriere

Capitolul VIII Incidente

Capitolul I **Informatii generale privind obiectul inchirierii**

1.1 Organizatorul licitatiei:

Denumire : U.A.T. Comuna Pietroasele, judetul Buzau, in calitatea sa de titular al dreptului de proprietate al spatiilor in suprafata de 294,63 m.p,

Cod fiscal : 4154371

Adresa : Comuna Pietroasele, sat Pietroasele, str. Unirii, nr.89, judetul Buzau

Cont : _____, Trezoreria Buzau

Cont : _____ cont garantii de participare pentru licitatii Trezoreria Buzau

1.2. Baza legala

- H.C.L. nr.34/29.06.2021 , privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a spatiilor in suprafata de 294,63 m.p.

1.3. Tipul procedurii: Licitatie publica

1.4. Obiectul procedurii

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat: imobilul spatiu in suprafata de 294,63 m.p, aflat in domeniul public al Comunei Pietroasele, judetul Buzau, situat in sat Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau, inscris in CF nr. 1079. Imobilul este compus din spatii in suprafata totala de 294,63 m.p.

1.5. Destinatia bunului ce urmeaza a fi inchiriat.

Activitati depozit marfuri-comert on-line.

1.6. Conditii de exploatare si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre proprietar privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul inchirierii

- administrarea eficienta a imobilelor ce apartin domeniului public al Comunei Pietroasele;
- cresterea veniturilor Consiliului Local al Comunei Pietroasele, prin incasarea chiriei;
- mentinerea spatiilor in stare functionala;
- utilizarea spatiilor in vederea asigurarii – activitati depozit marfuri-comert on-line .

CAPITOLUL II

Conditii generale ale inchirierii

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chirias in derularea inchirierii.

Spatiile in suprafata de 294,63 m.p, aflate in domeniul public al Comunei Pietroasele, judetul Buzau, situate in sat Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau, inscrise in CF nr. 1079. Imobilul este compus din spatii in suprafata totala de 294,63 m.p.

2.2. Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare

Se vor respecta conditiile impuse pentru desfasurarea activitatii prestate conform legislatiei in vigoare. Ofertantii participanti la procedura care detin un

astfel de sistem de protectie a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie sa fie valabil la momentul prezentarii lui.

In cazul in care nu detin un asemenea document vor putea depune o declaratie pe propria raspundere prin care se obliga sa incheie contract de furnizare a utilitatilor publice (energie electrica, apa, salubritate), pe toata durata contractului.

2.3. Obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanenta.

Imobilul va fi exploatat in baza unui program de exploatare acceptat si aprobat de ambele parti.

2.4. Interdictia subinchirierii bunului inchiriat

Se interzice subinchirierea imobilului spatiu in suprafata de 294,63 m.p.

2.5. Durata inchirierii

Durata de inchiriere este de 1 an, cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor.

2.6. Chiria minima si modul de calcul al acesteia

Chiria minima este de _____ lei/an.

2.7. Natura si quantumul garantiilor solicitate de proprietar

In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare echivalenta cu contravaloarea a 12 chirii lunare sau 1 chirie anuala si va fi platita in lei, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna x suprafata spatiilor.

Garantia de participare, constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, se scade din quantumul chiriei datorate la data semnarii contractului de inchiriere. Garantia de participare, constituita de ofertantii a caror oferta nu a fost stabilita castigatoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, in termen de 3 zile lucratoare de la data semnarii contractului cu ofertantul declarat castigator. In cazul anularii procedurii de atribuire, garantia de participare se restituie nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la aceasta data. Dupa primirea comunicarii, ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare au dreptul de a obtine eliberarea garantiei de participare inainte de expirarea perioadei mai sus mentionate, daca transmit Organizatorului o solicitare in acest sens. Organizatorul are obligatia de a restitui garantia de participare in cel mult 3 zile lucratoare de la primirea unei solicitari in acest sens.

Garantia de participare se constituie prin depunere in numerar la casieria Organizatorului sau prin virament bancar in contul IBAN_____ deschis la Trezoreria Buzau pe numele U.A.T. Comuna Pietroasele. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantii – Spatiu in suprafata de 294,63 m.p - Comuna Pietroasele”

Garantia de participare trebuie sa fie constituita in forma, suma si pentru perioada de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire.

Perioada de valabilitate a garantiei pentru participare: 4 luni de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor (cel putin egala cu perioada de valabilitate a ofertei).

Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare in cuantumul, forma si perioada de valabilitate solicitate prin documentatia de atribuire se resping.

Se retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- a)Revoca oferta in perioada de valabilitate a acesteia;
- b)Ofertantul refuza incheierea contractului de inchiriere;
- c)Ofertantul nu se prezinta in vederea incheierii contractului de inchiriere in termenul prevazut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

Distinct de garantia de participare care are drept scop protejarea Organizatorului fata de riscul unui comportament necorespunzator al ofertantului pe toata perioada implicarii sale in procedura de atribuire, la momentul semnarii contractului se depune o garantie (denumita garantie de buna executie) in cuantum egal cu contravaloarea a doua chirii lunare, calculate la valoarea de adjudecare a spatiilor. Modalitatea de constituire a garantiei este cea prevazuta la sectiunea „Garantie de buna executie –Spatiu in suprafata de 294,63 m.p”. Restituirea acestei garantii se face potrivit clauzelor contractuale.

2. 8. Conditii speciale impuse de natura bunului ce face obiectul inchirierii

Ofertantul trebuie sa respecte activitatea pentru care a fost solicitata inchirierea.

Capitolul III

Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele

Persoana interesata are dreptul de a vizita spatiile pentru a dispune de toate informatiile si documentele relevante, anterior inregistrarii Ofertei de participare la licitatie, in urma inregistrarii unei solicitari scrise la sediul U.A.T. Comuna Pietroasele sau prin e-mail la primariapietroasele@yahoo.com, cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei, cu respectarea termenului de solicitare de clarificari conform art. 5.3..

Persoana fizica/juridica poate participa la licitatie pentru spatiile pentru care a depus oferta si a achizitionat caietul de sarcini aferent.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 de lei.

Perioada inchirierii

Perioada de Inchiriere a spatiilor este de 1 an, calculata de la data semnarii contractului de inchiriere. Dupa expirarea perioadei mentionate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul Locatorului, in

baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile inainte de expirarea duratei initiale a contractului. Prelungirea contractului nu va depasi termenul de 1 an.

In conditiile anterior mentionate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act aditional la contractul de inchiriere, daca Locatarul indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;
- b) accepta faptul ca pretul chiriei va fi majorat in conditiile actualizarii pretului de inchiriere cu rata inflatiei;
- c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat la data semnarii actului aditional de prelungire;
- d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii in spatiile inchiriate pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea;
- e) prezinta un certificat constatator emis de Registrul comertului sau de o autoritate/institutie publica similara, in functie de forma de constituire, din care sa reiasa ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolventa sau faliment;
- f) nu a fost si nu este nici in momentul incheierii actului aditional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu U.A.T. Comuna Pietroasele sau Consiliul Local al Comunei Pietroasele.

Aceste conditii se probeaza prin inscrisurile eliberate de autoritatile/institutiile abilitate in materie.

Conditii de participare la licitatie

Au dreptul sa participe la licitatie persoane fizice/juridice, romane sau straine, constituite in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte, care indeplinesc, in mod cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) au platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) au depus oferta si cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate, in termenele prevazute in Anuntul privind desfasurarea licitatiei;
- c) au indeplinit, la zi, toate obligatiile de plata exigibile a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi);
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acestuia.

Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana fizica sau juridica care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza

pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la locul precizat in anuntul de licitatie, **in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior (inserat in interiorul plicului exterior)**, care se inregistreaza de Organizator, in ordinea primirii lor, in Registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

Pe plicul exterior ofertantii vor mentiona datele de identificare ale spatiilor in suprafata de 294,63 m.p pentru care este depusa oferta, amplasamentul in care este situat si numarul sau.

Plicul exterior va trebui sa contina, in mod obligatoriu, urmatoarele documente, depuse in ordinea mai jos mentionata, insotite de un OPIS al acestora, pentru persoane juridice:

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul completata conform Anexei C, in original;
- b) o Declaratie de participare la licitatia publica, completata conform Anexei A, fara ingrosari, stersaturi sau modificari si semnata de ofertant, in original;
- c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini, in copie;
- d) dovada achitarii garantiei de participare in quantumul mentionat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) urmatoarele acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:
 - a) fisa cu informatii privind ofertantul;
 - b) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
 - c) dovada constituirii garantiei de participare;
 - d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:
 - 1) Certificat de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul local, in original.
 - 2) Documente din care sa rezulte ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 39 alin. 2) din prezentele Instructiuni, in original;
 - 3) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;
 - 4) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;
 - 5) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, in original;
 - 6) Actul de identitate al persoanei fizice sau al reprezentantului legal al persoanei juridice, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

7) Imputernicire notariala pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

-Pentru persoane fizice:

a) fisa cu informatii privind ofertantul;

b) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

c) dovada constituirii garantiei de participare;

d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:

1) Certificat de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul local, in original.

2) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, in original;

3) 6) Actul de identitate al persoanei fizice sau al reprezentantului legal al persoanei juridice, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

4) 7) Imputernicire notariala pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

e) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

Lipsa oricarui document mentionat mai sus, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau quantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa in plicul interior, intr-un singur exemplar, si contine urmatoarele mentiuni pentru persoane fizice si juridice:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz;

2) obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta: denumirea spatiilor si nr. acestora;

3) pretul ofertat/m.p./luna, plecand de la pretul de pornire al licitatiei;

4) Semnatura ofertant;

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de Organizator.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul pentru desfasurarea licitatiei. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitatiei sau dupa expirarea datei si orei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de Inchiriere

Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna raportat la suprafata spatiilor de inchiriat.

Capitolul V

Desfasurarea licitatiei

Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet www.primariapietroasele.ro.

Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre Organizator. Solicitarea clarificarilor va fi transmisa cel mai tarziu cu 10 zile lucratoare inainte de data organizarii licitatiei, iar Organizatorul va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari, insa cel tarziu cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificari ofertantilor pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre ofertanti. Solicitarea de clarificari este propusa si se transmite de catre comisia de evaluare ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la data sedintei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Plicurile sigilate (oferțele) se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile prevăzute la cap. III din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate anterior.

Comisia de evaluare constată oferta cu „cel mai mare nivel al chiriei oferțat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună raportat la suprafața spațiilor de închiriat”.

În cazul în care există egalitate între ofertanții clasati pe primul loc, se va trece la supralicitare prin strigare, începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

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

Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Organizatorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și informarea ofertanților care au fost respinși sau a caror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În cazul în care nu există două oferte care să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire, se anulează procedura și se va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

Organizatorul va anula procedura de licitatie in urmatoarele cazuri:

a) Neincheierea contractului de inchiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data comunicarii de catre Organizator a rezultatelor analizarii ofertelor, fapt ce atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, iar cand partea in culpa este ofertantul acestea consta in retinerea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.

b) Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand in retinerea garantiei de participare de catre Organizator.

Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura daca nu exista persoane interesate de achizitionarea Caietului de sarcini, urmand a avea loc o a doua procedura.

In sensul prevederilor anterioare de la lit. a) si b) procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

1) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor privind transparenta, tratamentul egal, proportionalitatii, nediscriminrii si liberei concurente;

2) Organizatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la pct.1).

In cazul in care procedura de licitatie se anuleaza, Organizatorul va comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI

Incheierea contractului de inchiriere

6.1. Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul castigator numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii organizatorului privind rezultatul analizarii ofertelor.

6.2. Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere, care va fi indexat anual cu rata inflatiei.

6.3. Modelul contractului de inchiriere este prevazut in cuprinsul Anexei nr.3 la H.C.L nr.____/.06.2021. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica, ofertantul declara ca si-a insusit si acceptat prevederile caietului de sarcini si ale dispozitiilor hotararii consiliului local care aproba continutul documentatiei de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate in cele doua cazuri de anulare a procedurii de licitatie mentionate anterior.

6.4. Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii si va fi inregistrat la organele fiscale.

6.5. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.

6.6. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.

6.7. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

6.8. În cazul în care Organizatorul 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, comisia de evaluare 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, Organizatorul reia procedura de licitație.

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

6.10. Încheierea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.

6.11. Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.

6.12. În cazul în care în cartea funciara a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.

6.13. Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias spațiilor necesare desfășurării activității sale, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuielile Locatarului, neputând fi deduse din chirii sau echivalate ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chirias rămân în proprietatea Locatarului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate la spațiile închiriate sau pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor putea aduce modificări configurației spațiilor doar cu aprobarea prealabilă a Organizatorului.

6.14. Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiilor, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiile închiriate, în termen de 90 de zile calendaristice de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate la spațiile închiriate sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia

direct toate contractele de furnizare de utilitati publice necesare functionarii in spatiile inchiriate.

6.15 Pe durata contractului de inchiriere, locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitatile, precum si orice alte costuri necesare intretinerii si administrarii spatiilor.

6.16. Pe durata contractului de inchiriere nu este permisa subinchirierea spatiilor.

6.17. La incheierea contractului, ofertantul castigator trebuie sa faca dovada constituirii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta a 2 chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fara prezentarea acestei dovezi, se considera ca ofertantul castigator refuza semnarea contractului de inchiriere, caz in care devin incidente dispozitiile referitoare la refuzul de a incheia contractul, iar garantia de participare va fi retinuta de Organizator.

6.18. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se pastreaza de catre Organizatorul licitatiei pana la constituirea garantiei de buna executie. Garantia de participare se restituie ofertantilor necastigatori in cel mult 3 zile lucratoare de la data semnarii contractului de inchiriere, iar in cazul ofertantului castigator se scade din chiria datorata la data semnarii contractului de inchiriere.

6.19. Garantia de buna executie va putea fi eliberata la incetarea contractului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca Locatarul nu prezinta debite, ca acesta si-a indeplinit in mod corespunzator obligatiile asumate prin contract si dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiilor.

6.20. Contractul de inchiriere va fi incheiat in forma scrisa, in trei exemplare, unul pentru fiecare parte si unul care va fi inregistrat la organele fiscale.

Capitolul VII

Clauze referitoare la incetarea contractului de inchiriere

7.1. Durata de inchiriere este de 1 an cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor.

7.2. Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

a) cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii perioadei contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita;

b) prin acordul partilor;

c) daca locatarul subinchiriaza in tot sau in parte spatiile inchiriate, cesioneaza drepturile si obligatiile sale aferente contractului de inchiriere sau cedeaza sub orice forma folosinta bunului inchiriat ;

d) daca vreuna din parti isi incalca vreuna dintre obligatiile sale, dupa ce a fost notificata in scris de catre cealalta parte. Dupa notificare contractul se reziliaza in termen de 30 zile calendaristice de la comunicarea notificarii;

e) daca se dovedeste o trebuinta mare si neprevazuta a locatorului, daca acesta are nevoie de spatiile inchiriate sau daca actele normative emise ulterior de organele ierarhic superioare vor prevedea aceasta, locatorul poate denunta

unilateral contractul, acesta fiind reziliat de drept. In acest scop va notifica in scris locatarul.

Incetarea/rezilierea contractului se produce in termen de 30 zile calendaristice de la comunicarea notificarii.

In cazul incetarii/desfiintarii contractului, locatarul este obligat sa elibereze spatiile inchiriate in termen de 5 zile calendaristice de la data incetarii/desfiintarii contractului, in caz contrar se considera ca acesta a renuntat la bunurile respective. Prin dispozitie, primarul va numi o comisie care va prelua si va valorifica aceste bunuri.

d) la data expirarii trebuintelor locatarului. Din initiativa sa, contractul de inchiriere poate inceta cu un preaviz de cel putin 30 de zile si cu plata la zi a chiriei si a costurilor aferente utilitatilor pana la data eliberarii si predarii spatiilor ;

e) la data la care locatarul nu mai indeplineste conditiile legale pentru exercitarea profesiei;

f) locatarul nu completeaza garantia conform termenelor prevazute in prezentul contract;

g) locatarul distruge sau aduce daune structurii spatiilor inchiriate;

h) locatarul nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu, nu incheie contracte pentru utilitati publice (energie electrica, apa, salubritate);

i) locatarul nu respecta orarul de functionare (abandoneaza spatiile);

j) locatarul nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul contract de inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile calendaristice de la notificarea scrisa transmisa de locator locatarului;

k) Locatarul poate rezilia contractul de inchiriere prin transmiterea unei notificari scrise locatorului in cazul in care locatorul isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform contractului si daca aceasta continua 5 zile calendaristice dupa notificarea scrisa transmisa locatorului;

l) daca locatarul nu-si achita chiria doua luni consecutiv, contractul se reziliaza.

m) alte cauze prevazute de lege.

Capitolul VIII

Incidente

8.1. Revocarea ofertei dupa comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum si refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garantiei de participare depusa si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare

organizate pentru inchirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.

8.2. Ofertantii pentru care exista indicii sau dovezi ca au stabilit intelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitatiei in scopul obtinerii unor preturi mai avantajoase, pierd garantia de participare si vor fi exclusi de la licitatie.

8.3. In timpul desfasurarii sedintei de licitatie sunt interzise actiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea sedintei sau influentarea membrilor comisiei de evaluare.

Presedinte sedinta,

Secretar general,

Intocmit,

Cons.Achizitii Publice

Tabirca Daniela

ANEXA A

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
inchirierea spatiilor in suprafata de 294,63 m.p, situate in intravilanul
satului Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau

Subscmnatul(a), cu domiciliul
in....., posesor al B.I./C.I. / Pasaport seria,
nr....., eliberat la data de....., de catre
avand C.N.P....., in calitate de reprezentant al

....., cu sediul in, inregistrata la
..... sub nr., avand cod de
identificare fiscala si cont IBAN
....., deschis la
....., telefon, fax
....., e-mail

Prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatie publica
pentru inchirierea _____, situate in intravilanul
satului Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau.

Valoarea de incepere a licitatiei este de _____ lei/luna la data de
_____.

Declar ca mi-am insusit si sunt de acord cu prevederile caietului de
sarcini si ale H.C.L. nr. ____/.06.2021 care aproba procedura de desfasurare a
licitatiei publice pentru spatiile mai sus indicat.

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiile ce formeaza
obiectul licitatiei publice reprezinta un bun actual proprietate privata a
Primariei comunei Pietroasele si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de
toate informatiile si documentele referitoare la spatiu, anterior depunerii
Ofertei de participare la licitatie.

Semnatura

ANEXA B

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat in
_____, strada _____,
nr. _____, bloc ____, scara ____, apartament _____, sector/judet
_____, identificat(a) cu BI/CI seria ____, nr. _____, emis de
_____, la data de _____, avand CNP
_____, in calitate de reprezentant legal al

_____, prin
prezenta, declar pe propria raspundere, avand cunostinta de prevederile art.
326 Codul Penal, ca _____ nu se

afla in insolventa, reorganizare judiciara sau faliment, nu este gajata sau ipotecata, este lipsita de sarcini de orice natura si nu are ca reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unei alte persoane juridice care a inregistrat debite la bugetul local al Comunei Pietroasele ori litigii in contradictoriu cu U.A.T. Comuna Pietroasele, Consiliul Local al Comunei Pietroasele. De asemenea, mentionez ca in ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie.

Totodata, declar ca nu am rude de gradul I angajate in cadrul U.A.T. Comuna Pietroasele, Consiliul Local al Comunei Pietroasele si ca nu voi participa la licitatie cu o alta persoana juridica in care sa am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar in cazul in care, in perioada scursa de la data depunerii documentatiei de licitatie, pana la licitatie, voi dobandi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participante si ea la aceeasi licitatie, in mod expres voi face toate demersurile sa retrag de la licitatie una dintre persoanele juridice, astfel incat sa ramana o singura persoana juridica participante, in care am calitatea de

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiile ce formeaza obiectul licitatiei publice reprezinta un bun actual proprietate privata a Primariei comunei Pietroasele si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la spatiu anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care (denumirea persoanei juridice care depune oferta) va fi desemnata castigatoare a spatiilor in suprafata de 294,63 m.p, situate in sat Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau, **declar ca sunt de acord ca:**

- orice lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiilor necesare desfasurarii activitatii se vor face cu fonduri financiare proprii si renunt la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei si/sau a materialelor consumate. Ele se vor face cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale;
- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiile inchiriate, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;
- la incetarea Contractului de inchiriere, se predau spatiile pe baza de proces-verbal de predare-primire, cu toate investitiile efectuate in vederea amenajarii, modernizarii sau imbunatatirii acestuia si sa achit toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;

- renunt, in mod expres, sa solicite Locatarului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate in vederea punerii in functiune a spatiilor folosite in baza Contractului de inchiriere, cu exceptia celor indicate in art. 6.13. teza finala;

-renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatarului, in cazul in care Contractul de inchiriere va fi desfiintat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva;

- inteleg si accept faptul ca, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar spatiilor inchiriate raman in proprietatea Locatarului, intrand in domeniul public al acestuia.

- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatarului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate in spatiile inchiriate, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiilor si materiale utilizate.

- neutilizarea spatiilor in anumite perioade ale anului din orice motiv cu exceptia situatiei in care Consiliul Local al Comunei Pietroasele decide consolidarea, modernizarea, efectuarea de lucrari, nu exclude plata contravalorii dreptului de folosinta plata contravalorii dreptului de folosinta pentru aceste perioade ori a utilitatilor spatiilor.

Prezenta este valabila pentru licitatia _____

Data:

Semnatura

ANEXA C

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal/CNP:
 3. Adresa sediului central:
 4. Telefon:
 5. Fax:
 6. E-mail:
 7. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
 8. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
_____(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
 9. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____
_____ (adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
 10. Principala activitate desfasurata:
 11. Documente, studii, avize, autorizari detinute pentru desfasurarea activitatii potrivit legislatiei in vigoare:
-

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

Anexa nr. 3 la HCL nr.34/29.06.2021

FISA DE DATE A PROCEDURII DE INCHIRIERE

I . INFORMATII GENERALE

1.1.Denumirea autoritatii contractante
U.A.T. Comuna Pietroaselele, cu sediul in Comuna Pietroasele, judetul Buzau, Cod fiscal 4154371, avand contul deschis la Trezoreria Buzau, reprezentata prin dl. Cornel Enache - primar, in calitate de locator.

1.2. Obiectul contractului de inchiriere

Imobilul aflat in domeniul public al Comunei Pietroasele, judetul Buzau – spatiu in suprafata de 294,63 m.p - situat administrativ in intravilanul satului Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau. Imobilul este compus din spatii in suprafata de 294,63 mp.

1.3. Durata inchirierii

Durata contractului de inchiriere este de 1 an cu posibilitatea de prelungire cu acordul partilor.

1.4. Procedura aplicata

Licitatie publica

1.5. Modul in care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de inchiriere sau, daca este cazul, prin anularea procedurii de atribuire si eventuala initiere a unei noi proceduri.

2. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

2.1. Calitatea de chiras o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.

Desfasurarea procedurilor de inchiriere

A. Procedura licitatiei publice

1. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

2. Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor, in ordinea primirii, in Registrul Oferte, plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin dispozitia primarului, la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul publicitar.

3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

4. Dupa deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimina ofertele care nu intrunesc conditiile prevazute in caietul de sarcini (art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ) si intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise la punctul 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, **numai daca exista cel putin doua oferte eligibile (oferte care sa intruneasca conditiile prevazute de caietul de sarcini** (art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).

7. In urma analizarii ofertelor propriu-zise (plicurile interioare) de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

8. In cazul in care nu exista cel putin doua oferte eligibile, se organizeaza o noua licitatie.

9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de inchiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

10. In cazul in care exista egalitate intre ofertantii clasati pe primul loc, se va trece la supralicitare prin strigare, incepand de la valoarea inscrisa in formularul de oferta.

11. Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

12. In baza procesului-verbal, care indeplineste conditiile prevazute la pct. 7, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

13. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

B. Garantii si taxa de participare

1. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la organizator garantia de participare.

2. Garantia de participare, constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, se scade din valoarea chiriei datorata la data semnarii contractului de inchiriere.

3. Garantia de participare, constituita de ofertantii a caror oferta nu a fost stabilita castigatoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, in termen de 3 zile lucratoare de la data semnarii contractului cu ofertantul declarat castigator.

4. In cazul anularii procedurii de atribuire, garantia de participare se restituie nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la aceasta data.

5. Dupa primirea comunicarii, ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare au dreptul de a obtine eliberarea garantiei de participare inainte de expirarea perioadei prevazute la pct. 3, daca transmit Organizatorului o solicitare in acest sens. Organizatorul are obligatia de a restitui garantia de participare in cel mult 3 zile lucratoare de la primirea unei solicitari in acest sens.

6. Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:

a) daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia.

b) in cazul ofertantului castigator, daca acesta nu se prezinta in termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de inchiriere.

c) ofertantul refuza incheierea contractului de inchiriere

7. Garantia pentru participare se poate constitui astfel:

Garantia de participare se constituie prin depunere in numerar la casieria Organizatorului sau prin virament bancar in contul IBAN_____ deschis la Trezoreria Buzau pe numele U.A.T. Comuna Pietroasele. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantii – Spatii in suprafata de 294,63 m.p - Comuna Pietroasele”

8. Valoarea garantiei de participare

Garantia de participare reprezinta echivalentul a 12 de chirii lunare sau 1 chirie anuala si va fi platita in lei, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna x suprafata spatiilor.

9. Garantia de participare este valabila pentru o singura licitatie.

3. CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentatiei de atribuire.

4. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Prezentarea ofertelor – conditii de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate in limba romana.

2. Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza, in ordinea primirii lor, in Registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta. Alte inscrisuri atrag descalificarea ofertantilor.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SA CONTINA:

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spatiilor pentru care este depusa oferta, amplasamentul in care sunt situate si numarul lor. Plicul exterior va trebui sa contina, pentru persoane juridice:

e) fisa cu informatii privind ofertantul;

f) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

g) dovada constituirii garantiei de participare;

h) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:

1) Certificat de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul local, in original.

2) Documente din care sa rezulte ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 39 alin. 2) din prezentele Instructiuni, in original;

3) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

4) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

5) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, in original;

6) Actul de identitate al persoanei fizice sau al reprezentantului legal al persoanei juridice, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

7) Imputernicire notariala pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

e) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

-Pentru persoane fizice:

a) fisa cu informatii privind ofertantul;

b) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

c) dovada constituirii garantiei de participare;

d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor (inclusiv), respectiv:

5) Certificat de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul local, in original.

6) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, in original;

7) Actul de identitate al persoanei fizice sau al reprezentantului legal al persoanei juridice, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului;

8) Imputernicire notariala pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul” si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

e) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SA CONTINA:

1. Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum si bunul pentru care oferteaza.

Oferta va fi depusa in plicul interior, intr-un singur exemplar, si contine urmatoarele mentiuni pentru persoane fizice si juridice:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz;

2) obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta: denumirea spatiilor si nr. acestuia;

3) pretul ofertat/luna, plecand de la pretul de pornire al licitatiei;

4) Semnatura ofertant;

Fiecare participant are dreptul sa depuna o singura oferta.

Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea facandu-se dupa deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate in considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizari privind oferta

1. Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.

2. Oferta trebuie sa fie ferma si redactata in limba romana.

3. Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.

4. Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.

5. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de inchiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

6. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.

7. Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca este cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.

8. Continutul ofertei trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, locatorul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

9. Elemente de pret

Chiria minima este de ____ lei/an echivalent in lei la cursul BNR valabil in ziua platii.

10. Pretul inchirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflatiei.

11. Modul de achitare a pretului inchirierii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de inchiriere.

12. Chiriasul va suporta toate cheltuielile de instituire a inchirierii prevazute.

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1 (1) Criteriul de atribuire ale contractului de inchiriere este:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

5.2. Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

6.1. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

6.2. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului.

7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Chiriasul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului proprietate privata ce face obiectul inchirierii, potrivit obiectivelor stabilite de catre locator.

7.2. Chiriasul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul inchirierii.

7.3. Subinchirierea este interzisa.

7.4. Chiriasul este obligat sa plateasca chiria.

7.5. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract.

7.6. Chiriasul este obligat de a asigura, pe perioada inchirierii, regularizarea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost inchiriat bunul.

7.7. Chiriasul este obligat sa efectueze lucrarile de reparatii ce cad, conform legii, in sarcina sa;

7.8. Chiriasul este obligat sa nu schimbe obiectul activitatii;

7.9. Chiriasul este obligat sa il instiinteze pe proprietar despre orice atingere adusa dreptului sau de proprietate;

7.10. Chiriasul este obligat sa obtina aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrari de constructie si de imbunatatire a spatiilor;

7.11. Chiriasul este obligat sa participe cu fonduri pentru repararea spatiilor utilizate, la solicitarea proprietarului, atunci cand se constata degradari datorate in mod exclusiv locatarului.

Presedinte sedinta,

Secretar general,

Intocmit,

Cons. achizitii Publice

Tabirca Daniela

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. /

Incheiat astazi,, intre:

I. PARTILE CONTRACTANTE

U.A.T. Comuna Pietroasele, in calitatea sa de titular al dreptului de proprietate al _____, cu sediul in comuna Pietroasele, sat Pietroasele, str. Unirii, nr.89, judetul Buzau, cod fiscal 4154371, cont nr. deschis la Trezoreria Buzau, tel. 0238512000, fax 0238512000, e-mail: primariapietroasele@yahoo.com, **reprezentata legal prin Primar - dl. Cornel Enache, persoana imputernicita cu semnarea prezentului Contract de inchiriere, conform H.C.L. nr. ____/30.03.2021,**

denumita in continuare „*Locatorul*”,

si

....., cu sediul social in, inregistrata la Registrul Comertului cu nr., CUI, cont bancar deschis la, reprezentata de Dl./Dna., in calitate de, numit in continuare „*Locatarul*”,

Denumite in continuare, in mod individual „*Partea*” si in mod colectiv „*Partile*”,

Partile au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare „*Contractul*”, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1. Obiectul contractului este inchirierea _____, in suprafata de _____ mp, situat in satul Pietroasele, Comuna Pietroasele, judetul Buzau, nr.

II.2. Bunul inchiriat nu este grevat de sarcini.

II.3. Locatorul preda locatarului bunul inchiriat in stare :

III. DURATA CONTRACTULUI

III.1. Termenul inchirierii este de 1 an, cu incepere de la data de si pana la data de

III.2. Prezentul contract de inchiriere poate inceta si inainte de data mai sus mentionata prin acordul scris al ambelor parti sau in situatiile prevazute la art. XIV.

III.3. Prezentul contract poate fi prelungit prin act aditional, prin acordul scris al ambelor parti pana la data expirarii prezentului contract, cu notificarea celeilalte parti cu minim 30 zile in avans.

III.4. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin incheierea unui act aditional la prezentul Contract, a carei durata nu va depasi un termen de **1 (un) an**, sub conditia ca Locatarul sa indeplineasca cumulativ conditiile stipulate in cuprinsul cap.III – Sectiunea **“Perioada inchirierii”** din Caietul de sarcini, la momentul incheierii actului aditional.

III.5. In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. III.4. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

IV. PREDAREA SI FOLOSIREA SPATIILOR INCHIRIATE

IV.1. Locatarul declara ca a vizitat si inspectat _____ anterior incheierii acestui Contract de inchiriere, ca a luat la cunostinta de orice informatii ori documentatii tehnice referitoare la _____ inchiriate, le-a inteles si in consecinta a dispus de toate informatiile si documentele referitoare la _____ inchiriate inainte de a semna Contractul de inchiriere.

IV.2. Locatarul va avea in posesie _____ inchiriate, liber si netulburat, cu conditia de a desfasura activitatea _____ mentionata pe perioada Contractului, de a plati sumele datorate conform prezentului Contract si de a-si indeplini toate celelalte obligatii legale si contractuale.

IV.3. Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinerii spatiilor se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului si fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si/sau a materialelor consumate la incetarea prezentului Contract.

IV.4. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele necesare activitatii _____ pe care o va desfasura in cadrul _____ inchiriate, inclusiv taxele, licentele, autorizatiile, avizele etc. care privesc suprafata inchiriata. In caz contrar, Contractul se reziliaza de drept, iar Locatarul pierde garantia de buna-executie.

IV.5. _____ inchiriate au ca destinatie exclusiva desfasurarea activitatii _____.

IV.6. Locatarul este obligat sa nu neglijeze _____ inchiriate, partial sau in totalitate, pe durata Contractului.

IV.7. Locatarul este obligat sa respecte legile si regulile impuse odata cu inchirierea spatiilor si este obligat sa aiba toate licentele si autorizatiile la zi necesare functionarii si desfasurarii activitatii de depozit marfuri-comert on-line conform celor prevazute in prezentul Contract si pe toata durata acestuia.

V. CHIRIA

V.1. Chiria pentru spatiile inchiriate va fi in suma de lei/an.

V.2. Chiria pentru spatiile inchiriate va fi datorata incepand cu data predarii spatiilor.

V.3. Chiria se va plati anticipat in primul an pana la sfarsitul anului, achitandu-se la eliberarea contractului de inchiriere, iar pentru urmatorii ani pana la sfarsitul lunii februarie a fiecarui an.

V.4. Chiria se va achita fie in numerar la casieria U.A.T. Comuna Pietroasele, fie prin virament bancar.

V.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute in prezentul contract da dreptul locatorului sa perceapa penalitati de intarziere conform Codului de procedura fiscala, precum si daune-interese conform Codului Civil. De asemenea, in caz de neplata a chiriei pe o durata de cel mult 60 zile, calculata de la termenul mentionat la pct. V.3., contractul se reziliaza de plin drept, fara interventia instantelor de judecata si fara a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul Contract. Garantia de buna executie poate fi folosita pentru plata celor 60 de zile pentru care nu s-a platit chiria.

V.6. In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul Contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.

V.7. Chiria se indexeaza anual cu rata inflatiei.

V.8. Plata chiriei este datorata de locatar pana la predarea spatiilor catre locator.

VI. COSTURILE AFERENTE UTILITATILOR SI SERVICIILOR

VI.1. Pe langa chiria prevazuta mai sus, incepand cu data predarii spatiilor inchiriate, locatarul este obligat sa plateasca pentru _____ inchiriate sumele ce reprezinta costurile aferente utilitatilor si serviciilor, cum ar fi:

- i) costul utilitatilor consumate;
- j) taxele publice, inclusiv taxa de salubritate;
- k) impozitul aferent spatiilor inchiriate;
- l) toate costurile necesare respectarii prevederilor legale cu privire la activitatea desfasurata;

IV.2. Locatarul este obligat sa plateasca costurile aferente utilitatilor si serviciilor incepand cu data predarii bunului.

VII. UTILITATI

VII.1. Pentru spatiile inchiriate, locatarul va incheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrica, apa, salubritate.

VIII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATORULUI

VIII.1. Locatarul are obligatia de a preda spatiile inchiriate locatorului pe baza Procesului verbal de predare-primire semnat de ambele Parti, ce se constituie ca Anexa nr. 2 a prezentului Contract, sa asigure folosinta spatiilor si sa-l mentina in stare de intrebuintare.

VIII.2. Locatorul are obligatia sa controleze periodic modul in care sunt folosite spatiile inchiriate (potrivit destinatiei de activitati depozit marfuri-comert on-line si sa asigure folosinta netulburata a spatiilor inchiriate pe toata perioada de inchiriere.

VIII.3. Locatorul va restitui locatarului eventualele cheltuieli efectuate pentru conservarea spatiilor respective (cheltuieli care nu puteau fi prevazute la data incheierii contractului, cu caracter extraordinar, necesar si urgent ori din cauza urgentei lucrarilor locatorul nu a putut fi instiintat la timp).

IX. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATARULUI

IX.1. Locatarul se obliga ca pe toata perioada inchirierii sa pastreze in bune conditii bunul inchiriat, sa nu il degradeze sau deterioreze.

IX.2. Locatarul va folosi bunul inchiriat ca un bun proprietar si numai potrivit destinatiei prevazute in contract.

IX.3. Locatarul se obliga sa plateasca chiria la termenele stabilite prin prezentul contract.

IX.4. Taxele si utilitatile consumate sunt in sarcina locatarului.

IX.5. Sa execute pe cheltuiala sa in timp util si in bune conditii toate lucrarile de intretinere si reparatii ce-i revin (orice cheltuieli rezultate din folosirea spatiilor), precum si lucrarile de reparatii ale bunului inchiriat daca acesta este deteriorat din culpa sa;

IX.6. Locatarul raspunde de distrugerea totala sau partiala a spatiilor inchiriate care s-ar datora culpei sale. Locatarul este responsabil pentru pagubele provocate locatorului de el insusi, de angajatii sau furnizorii sai. Locatarul este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar locatorul poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de locatar si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala locatarului.

IX.7. Locatarul va comunica in scris, in termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.

IX.8. Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate asupra spatiilor inchiriate prin actele si faptele savarsite.

IX.9. Locatarul nu va aduce modificari spatiilor fara a obtine acordul prealabil si scris al locatorului si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare.

IX.10. Locatarul va informa imediat pe locator despre pagubele si deficientele aparute in spatiile inchiriate.

IX.11. La expirarea/desfiintarea contractului locatarul va restitui spatiile inchiriate cel putin in starea in care le-a primit. La data expirarii/desfiintarii contractului locatarul este obligat sa elibereze spatiile in termen de 5 zile calendaristice de la data incetarii/desfiintarii contractului, in caz contrar se considera ca acesta a renuntat la bunurile respective. Prin dispozitie, primarul va numi o comisie care va prelua si va valorifica aceste bunuri. Pana la data eliberarii efective a spatiilor, locatarul este obligat sa achite chiria stabilita prin

contract, respectiv diferenta pana la data eliberarii spatiilor, fara ca aceasta sa constituie relocatiune tacita.

IX.12. Daca vor fi necesare lucrari de reabilitare ce necesita incetarea activitatii locatarului, acesta va evacua spatiile inchiriate pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata chiriei pentru perioada respectiva.

X. GARANTIE

X.1. La data incheierii prezentului contract, locatarul va prezenta dovada constituirii garantiei de buna executie depusa la casieria unitatii.

X.2. Garantia de buna executie este in quantum de Lei si reprezinta echivalentul chiriei pe **2 (doua) luni**, platibila in lei. Locatarul se obliga sa mentina garantia la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.

X.3. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei si/sau penalitatilor de intarziere vor fi recuperate din garantia de buna executie pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar in cazul in care garantia de buna executie nu acopera quantumul datoriiilor, locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta existenta, in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.

X.4. Locatarul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nici o formalitate prealabila, in cazul in care locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.

X.5. Garantia de buna executie va putea fi eliberata locatarului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite fata de locator, in masura in care nu a fost deja executata in conformitate cu prevederile art. X.3 din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiilor la incetarea Contractului.

XI. SUBINCHIRIEREA DREPTURILOR DE INCHIRIERE

XI.1. Subinchirierea in tot sau in parte a spatiilor inchiriate, cesiunea contractului de inchiriere si asocierea sau orice forma de cedare a folosintei bunului inchiriat sunt interzise.

XII. PREDAREA SPATIILOR INCHIRIATE

XII.1. La incetarea contractului de inchiriere, conform art. XIV al prezentului contract sau a expirarii perioadei pentru care a fost incheiat, locatarul este obligat sa predea spatiile inchiriate cel putin in stadiul in care l-a primit.

XII.2. Odata cu predarea spatiilor inchiriate se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea spatiilor inchiriate.

XII.3. La incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de locatar intra de drept in domeniul public al comunei. Locatarul renunta la dreptul de a pretinde despagubiri pentru investitiile si lucrarile efectuate in spatiile inchiriate sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestatii.

XII.4. Locatarul va plati costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea perioadei/rezilierea contractului de inchiriere sau denuntarea contractului si, in orice caz, pana cand spatiile inchiriate sunt efectiv eliberate.

XIII. INCETAREA CONTRACTULUI

XIII.1. Prezentul contract inceteaza:

- a) cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii perioadei contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita;
- b) prin acordul partilor;
- c) daca locatarul subinchiriaza in tot sau in parte spatiile inchiriate, cesioneaza drepturile si obligatiile sale aferente contractului de inchiriere sau cedeaza sub orice forma folosinta bunului inchiriat ;
- d) daca vreuna din parti isi incalca vreuna dintre obligatiile sale, dupa ce a fost notificata in scris de catre cealalta parte. Dupa notificare contractul se reziliaza in termen de 30 zile calendaristice de la comunicarea notificarii;
- c) daca se dovedeste o trebuinta mare si neprevazuta a locatorului, daca acesta are nevoie de spatiile inchiriate sau daca actele normative emise ulterior de organele ierarhic superioare vor prevedea aceasta, locatorul poate denunta unilateral contractul, acesta fiind reziliat de drept. In acest scop va notifica in scris locatarul.

Incetarea/rezilierea contractului se produce in termen de 30 zile calendaristice de la comunicarea notificarii.

In cazul incetarii/desfiintarii contractului, locatarul este obligat sa elibereze spatiile inchiriate in termen de 5 zile calendaristice de la data incetarii/desfiintarii contractului, in caz contrar se considera ca acesta a renuntat la bunurile respective. Prin dispozitie, primarul va numi o comisie care va prelua si va valorifica aceste bunuri.

- d) la data expirarii trebuintelor locatarului. Din initiativa sa, contractul de inchiriere poate inceta cu un preaviz de cel putin 30 de zile si cu plata la zi a chiriei si a costurilor aferente utilitatilor pana la data eliberarii si predarii spatiilor;
- e) la data la care locatarul nu mai indeplineste conditiile legale pentru exercitarea profesiei;
- f) locatarul nu completeaza garantia conform termenelor prevazute in prezentul contract;
- g) locatarul distruge sau aduce daune spatiilor inchiriate;
- h) locatarul nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu, nu incheie contracte pentru utilitati publice (energie electrica, apa, salubritate);
- i) locatarul nu respecta orarul de functionare (abandoneaza spatiile);
- j) locatarul nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul contract de inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile calendaristice de la notificarea scrisa transmisa de locator locatarului;
- k) Locatarul poate rezilia contractul de inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise locatorului in cazul in care locatorul isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform contractului si daca aceasta continua 5 zile calendaristice dupa notificarea scrisa transmisa locatorului;
- l) daca locatarul nu-si achita chiria doua luni consecutiv, contractul se reziliaza.
- m) alte cauze prevazute de lege.

XIII.2. Fara a aduce atingere dreptului locatorului de a aplica penalitati, in cazul aparitiei unui eveniment de incetare, dupa dovada primirii notificarii scrise de reziliere transmise de catre locator, acest contract de inchiriere va inceta de plin drept, fara indeplinirea altor formalitati legale ori fara a urma vreo procedura judecatoreasca.

XIII.3. In cazul incetarii din orice motiv a acestui contract de inchiriere, locatarul este obligat sa elibereze spatiile inchiriate si sa le predea locatorului, cel putin in starea in care le-a primit, in termen de 5 zile calendaristice de la data incetarii.

XIII.4. In cazul in care dupa expirarea perioadei contractului de inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, locatarul continua sa foloseasca spatiile inchiriate, acest fapt va fi considerat ca ilegal si in nici un caz nu se va considera drept extindere a perioadei contractului de inchiriere sau drept reinnoire a acestuia sau acceptarea ocuparii spatiilor inchiriate. Suplimentar, locatarul va plati locatorului o penalitate ce reprezinta cuantumul chiriei datorate de locatar conform prezentului contract pana la eliberarea efectiva a spatiilor inchiriate. Orice alte penalitati pot fi cerute oricand de catre locator conform prezentului contract, in cazul in care acestea nu au fost onorate.

XIII.6. In caz de reziliere a contractului datorita evenimentelor de incetare, locatarul este obligat sa plateasca drept penalitate contractuala urmatoarele:

a) toate sumele pe care le datoreaza conform contractului pana la eliberarea efectiva a spatiilor inchiriate;

b) Orice alte costuri directe solicitate de locator ca rezultat al incetarii acestui contract.

XIII.7. Contractul de inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre locator (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului. In acest caz locatorul nu va fi tinut sa plateasca nici o despagubire locatarului. Denuntarea nu produce efecte cu privire la obligatiile executate sau aflate in curs de executare, iar sumele scadente pana la data incetarii efective a contractului vor fi achitate in mod corespunzator.

XIII.8. Contractul inceteaza in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata.

XIII.9. In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, reabilitarea spatiilor sau anulara prezentului contract, locatarul este de acord ca prezentul contract sa inceteze prin simpla notificare a locatorului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata locatar.

XIV.10. In cazul in care contractul de inchiriere a fost notat in cartea funciara, radierea acestei notari, in cazul exirarii/incetarii/rezilierii contractului, se efectueaza in baza actului emis de autoritatea contractanta, prin care se comunica intervenirea rezilierii.

XIV.1. Locatarul este considerat responsabil si va plati daune locatorului pentru toate actiunile, plangerile, solicitarile, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligatiile (inclusiv orice obligatie si/sau reclamatie de vatamare aduse vreunei persoane sau deteriorarea oricarui spatiu sau oricarei alte proprietati) ce rezulta direct din orice incalcare a oricaror obligatii ale locatarului conform prezentului contract sau privind starea si conditia sau utilizarea spatiilor inchiriate sau orice actiune sau omisiune a locatarului sau a oricarei persoane autorizate a acestuia.

XIV.2. Fara a aduce atingere dreptului locatorului de a-si exercita dreptul de reziliere a contractului de inchiriere si de a aplica alte remedii prevazute de acesta in cazul rezilierii ca urmare a evenimentelor de incetare, locatorul are dreptul sa retina cu titlu de penalitate contractuala garantia si orice alte sume platite locatorului de catre locatar conform contractului.

XIV.3. Partile au agreeat prin prezentul contract, ca locatorul nu se face responsabil fata de locatar pentru:

a) Daunele cauzate de incendiu, inundatie, furt, alta infractiune sau orice deteriorare produse asupra dotarilor, mobilei sau stocului locatarului neacoperite de asigurarea sa proprie;

b) Intreruperea serviciilor de furnizare a utilitatilor publice cu exceptia cazurilor in care acestea sunt intrerupte pentru mai mult de 48 de ore si sunt cauzate din neglijenta locatorului;

e) Atitudinea neglijenta sau de rea-credinta a unei terte persoane, care afecteaza spatiile inchiriate.

XIV.4. In nici un caz locatorul nu este responsabil pentru pierderile de profit ale locatarului sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

XV. FORTA MAJORA

XV.1. Forta Majora reprezinta orice circumstanta care este independenta de vointa Partilor si care le impiedica pe acestea sau numai pe una din Parti sa-si onoreze obligatiile din Contractul de inchiriere sau ce rezulta din Contractul de inchiriere, considerandu-se ca o asemenea circumstanta nu poate fi evitata in ciuda prudentei, previziunii si efortului Partii afectate de o asemenea circumstanta. De asemenea, este agreeat in mod expres ca Forta Majora va include orice circumstanta care este independenta de controlul locatorului datorita schimbarilor legislative. Forta Majora comunicata si dovedita conform legii apara de raspundere partea care o invoca.

XV.2. Partile vor fi exonerate de raspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligatiilor ce rezulta din prezentul Contract de inchiriere datorata Fortei Majore, cu exceptia cazului in care Partea impiedicata de un astfel de eveniment incalcase obligatiile sale contractuale si fara aceasta incalcare (daca acea Parte si-ar fi indeplinit obligatiile la timp) respectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

XVI. LEGEA APLICABILA. LIMBA

XVI.1. Prezentul Contract de inchiriere este guvernat de si conceput in concordanta cu legile din Romania.

XVI.2. Acest Contract de inchiriere a fost redactat in limba romana.

XVII. LITIGII

XVII.1. In caz de litigii aparute in legatura cu incheierea, executarea, suspendarea sau incetarea prezentului contract, Partile vor rezolva conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi solutionat exclusiv de catre instantele de judecata competente de pe raza Municipiului Buzau.

XVII.2. Orice neintelegere se va rezolva pe cale amiabila. Daca, dupa 10 zile de la inceperea tratativelor de solutionare, partile nu reusesc sa rezolve in mod amiabil o divergenta contractuala, fiecare poate solicita ca neintelegerea sa se solutioneze de catre instantele judecatoresti competente de la sediul Locatorului.

XVIII. ALTE CLAUZE

XVIII.1. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte aditionale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele parti, in caz contrar acestea neproducand efecte juridice.

XVIII.2. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi inregistreze un punct de lucru pe spatiile inchiriate. La incetarea in orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spatiilor inchiriate.

XVIII.3. Se interzice locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in contract.

XVIII.4. Orice modificare in statutul juridic, a actului de infiintare, a sediului, etc., va trebui anuntata in termenul limita de 15 zile calendaristice, locatorului.

XVIII.5. Locatarul poate solicita prelungirea contractului cu 30 de zile calendaristice inainte de data expirarii contractului de inchiriere.

XVIII.6. Partile sunt obligate sa respecte prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date.

XIX. COMUNICARI

XIX.1. Orice comunicare dintre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris la Partilor, prin posta sau catre:

Locatar: Persoana de contact:, telefon, adresa e-mail

Locator: Persoana de contact:, telefon, adresa e-mail

XIX.2. Urmarirea si derularea prezentului Contract se va face prin intermediul, in calitate de reprezentant al Locatorului.

XIX.3. Comunicarile intre parti se pot face si prin fax sau e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

XX. ACCEPTAREA

XX.1. Subsemnatul,, in calitate de al, Locatar al spatiilor ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de documentatiile si informatiile tehnice referitoare la spatiile inchiriate, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce s-a constatat.

XXI. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

XXI.1. Prezentul Contract se completeaza cu documentele mai jos mentionate, care fac parte integranta din acesta, respectiv:

- 1) Anexa nr. 1 - Schita spatiilor;
- 2) Anexa nr. 2 - Procesul verbal de predare-primire;

Prezentul Contract a fost incheiat astazi,, in 3 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatară și un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

Locator,

Locatar,

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A SPATIILOR IN SUPRAFATA DE 294,63 M.P

incheiat astazi,, in conformitate cu prevederile Contractul de inchiriere inregistrat sub nr...../.....intre:

- 1] reprezentat prin in calitate de Locator, care preda

și

- 2], reprezentata de.....in calitate de Locatar, care primeste

In folosinta spatiu in suprafata de 294,63 m.p, situat in intravilanul satului Pietroasele, comuna Pietroasele, judetul Buzau.

Prezentul Proces-verbal a fost incheiat astazi,, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat
Locator,

Am primit
Locatar,