



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA TĂMĂȘENI
CONSILIUL LOCAL TĂMĂȘENI
Fax 0233/749.333, Tel. 0233/749.494
E-mail: primariatamaseni@yahoo.com

HOTĂRÂRE

-proiect-

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață totală de 82,912 mp proprietate publică a comunei Tămășeni

Consiliul Local al comunei Tămășeni, județul Neamț;

Având în vedere prevederile:

- prevederile art. 332÷348, ale art. 108, lit. „c”, art. 129, alin. (2), lit. „c” și alin. 6, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. (3) din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile HCL nr. 39 din 17.08.2020 privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor aflate în proprietatea publică sau privată a Comunei Tămășeni.

Luând act de:

- a) referatul de aprobare nr. 7042 din 08.09.2023 a primarului Comunei Tămășeni, în calitatea sa de inițiator;
- b) Raportul de specialitate nr. 7040 din 08.09.2023 al compartimentului de specialitate cu atribuții în domeniu;
- c) raportul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 96 alin. (3), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 200 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni, în suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces, spațiu situat la parterul Căminului Cultural din satul Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, pe o perioadă de 5 ani cu posibilitatea prelungirii lui prin acte adiționale, prin acordul Consiliului Local, cu condiția ca durata însumată a contractului și a actelor adiționale să nu depășească 49 de ani, în vederea organizării unei garderobe și magazii.

(2) Spațiul se identifică prin planul de situație conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Prețul de pornire al licitației pentru închiriere este de 78 euro/lună pentru întreaga suprafață.

(2) Valoarea de inventar a spațiului este de 104,510 lei.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea spațiilor menționate la art. 1, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre..

Art.4. (1) Se desemnează comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea spațiilor prevăzute la art. 1, aflate în proprietatea publică a comunei Tămășeni, după cum urmează:

1. Președinte: Antonică Ștefan - viceprimar;
2. Membru: ing. Chihalău Ioan-consilier achiziții publice
3. Membru: -consilier local
4. Membru - consilier local;
5. Reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Neamț.
6. Secretar: Jr. Roca Iustin

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant după cum urmează:

1. Președinte: Bursuc Valerica-contabil;
2. Membru: Antonică Paula-consilier;
3. Membru: -consilier local;
4. Membru - consilier local;
5. Reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Neamț.
6. Secretar: Vătămănelu Leonard;

Art.5. Se împuternicește Primarul Comunei Tămășeni, prin aparatul de specialitate, să organizeze procedura de licitație și să semneze contractele de închiriere.

Art.6. Secretarul general comunei Tămășeni va înainta și comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate în termenul prevăzut de lege.

PRIMAR
LUCACI ȘTEFAN

PROIECT AVIZAT
Secretar general,
CĂLIMAN ALINA-CRISTINA

Nr. 58

Am 08.09.2023.



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA TĂMĂȘENI
PRIMĂRIA TAMASENI
Fax 0233/749.333, Tel. 0233/749.494
E-mail: primariatamaseni@yahoo.com

Nr.7040/08.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind închirierea prin licitație publică deschisă cu oferta în plic a unui spațiu
aparținând domeniului public al comunei Tămășeni pentru organizarea unei de
garderobe și magazii

Potrivit art. 303 alin (1) al O.U.G nr.57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Totodată potrivit art. 303 alin (5) al O.U.G nr. 57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Închirierea prin licitație publică a unui a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni, în suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces, din Clădirea Căminului Cultural din satul Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, pentru pentru organizarea unei garderobe și magazii, este posibilă în condițiile Regulamentului-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri si constructii) proprietate publica sau privata a comunei aflate in administrarea Consiliului Local Tamaseni, aprobat prin H.C.L. nr. 39/17.08.2020.

Închirierea acestui spațiu conferă o mai buna valorificare a bunurilor apartinand patrimoniului comunei Tămășeni, nelăsând neexploatate resursele posibile aducătoare de venit.

Motivele care justifica închirierea spațiului sunt:

- atragerea la bugetul Consiliului Local Tămășeni de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii optime prin incasarea chiriei prevazute in contractul de inchiriere;
- se încurajează dezvoltarea economică a comunei prin crearea unui cadru favorabil antreprenorilor din comună generând automat mai multe locuri de muncă pentru populația din zonă;

Chiria minimă de **78 euro/lună** pe întreaga suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces a fost stabilită de către Jan Sava, expert evaluator ANEVAR (legitimație nr. 15970) în conformitate cu Regulamentul-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publică sau privată a comunei aflate în administrarea Consiliului Local Tămășeni, Regulament-cadru aprobat prin Hătărârea Consiliului Local Tămășeni nr. 39/17.08.2020.

Modalitatea de acordare a închirierii, în conformitate cu Regulamentul-cadru, este de licitație publică deschisă cu oferta în plic.

Avand in vedere cele prezentate precum si necesitatea de a genera noi venituri la bugetul local propunem închirierea prin licitație a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni, în suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis și 6,674 mp hol ce reprezintă calea de acces, spațiu situat în clădire cu destinație de Cămin Cultural Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț.

Întocmit,
Jr. Roca Iustin,



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA TĂMĂȘENI
PRIMAR

Fax 0233/749.333, Tel. 0233/749.494
E-mail: primariatamaseni@yahoo.com

Nr.7042/08.09.2023

REFERAT DE APROBARE

privind închirierea prin licitație publică deschisă cu oferta în plic a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni pentru organizarea unei de garderobe și magazii

Prin cererea cu nr. 5301 din 05.07.2023, prin care o societate comercială, solicită închirierea unui spațiu la parterul clădirii Căminului Cultural din Tămășeni, în scopul organizării unei garderobe și magazii.

Potrivit art. 303 alin (1) al O.U.G nr.57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Închirierea prin licitație publică a unui a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni, în suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces, situat în clădirea cu destinație de Cămin Cultural, din satul Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, pentru organizarea unei garderobe și magazii, este posibilă în condițiile Regulamentului-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri si constructii) proprietate publica sau privata a comunei aflate in administrarea Consiliului Local Tamaseni, aprobat prin H.C.L. nr. 39/17.08.2020.

Chiria minimă de **78 euro/lună** pe întreaga suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces a fost stabilită de către Jan Sava, expert evaluator ANEVAR (legitimatie nr. 15970) în conformitate cu Regulamentul-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publică sau privată a comunei aflate în administrarea Consiliului Local Tămășeni, Regulament-cadru aprobat prin Hătărârea Consiliului Local Tămășeni nr. 39/17.08.2020.

Modalitatea de acordare a inchirierii, în conformitate cu Regulamentul-cadru, este de licitație publică deschisă cu oferta în plic.

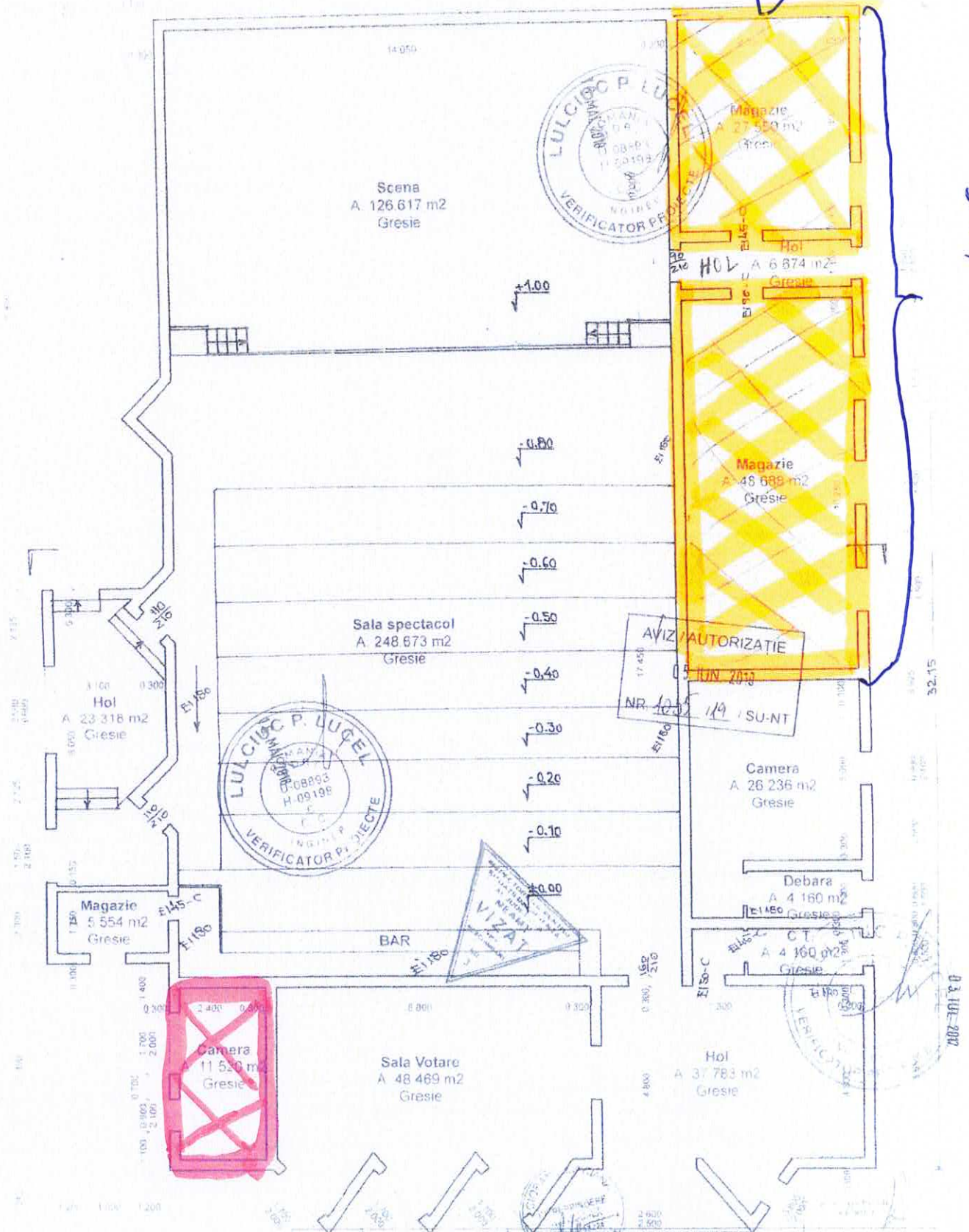
Față de cele precizate, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al comunei Tămășeni, proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Primar,
Lucaci Stefan

ANEXA 1.

82, 812 mp.

SPATIUL SOLICITAT



VERIFICATOR EXPERT	ELABORATOR: I.I. CIOBANU MARIANA	BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI TAMASENI	PROIECT NR.
	PIATRA NEAMT CUI:30043224 ; F27/486/2012	AMPLASAMENT : SAT TAMASENI , COMUNA TAMASENI , JUDETUL NEAMT	52611
	si BIA RUSU LEONARD - OAR-54/2005		
SPECIFICARE	NORDE	SCALA	1:100
SER. PROIECT	ARH. RUSU LEONARD	PROIECT : CAMER CULTURAL TAMASENI	FAZA
PROIECTAT	ING. CIOBANU MARIANA	PLANSĂ : RELEVU PATER	ANEXA
DESENAT	CIOBANU CRISTIAN	DATA	02.06.2012



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni. com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni pentru desfășurarea și organizarea unei garderobe și magazii

C U P R I N S :

- I. Fișa de date a procedurii**
- II. Caietul de sarcini**
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii**
- IV. Formulare și modele de documente**

Baza legala:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">– O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,– HCL nr. 39 din 17.08.2020 privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor aflate în proprietatea publică sau privată a Comunei Tămășeni. |
|---|



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

Sectiunea I FIȘA DE DATE

Privind închirierea pe bază de licitație publică a unui spațiu în suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces, spațiu situat în Clădirea Cămin Cultural Tămășeni, Str. Unirii, nr. 159, proprietate publică a Comunei Tămășeni

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND TITULARUL DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE PRECUM: NUMELE/DENUMIREA, CODUL DE IDENTIFICARE FISCALĂ/ALTĂ FORMĂ DE ÎNREGISTRARE, ADRESA/SEDIUL, DATELE DE CONTACT, PERSOANA DE CONTACT

Denumire: COMUNA TĂMĂȘENI		C.I.F. : 2613834	
Adresă: Primăria comunei Tămășeni, str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, comuna Tămășeni, județul Neamț			
Localitate: sat Tămășeni, comuna Tămășeni		Cod poștal: 617465	Țara: ROMÂNIA
Persoana de contact: În atenția d-lui Roca Iustin		Telefon: 0233-749494 / 0748219869	
E-mail: primariatamaseni@yahoo.com		Fax: 0233-749333	
Adresa de internet www.comunatamaseni.ro			

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

- Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Putea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.comunatamaseni.ro.
- Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

- 3. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Autoritatea contractantă asigură accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire de către persoanele interesate prin publicarea pe site-ul Primăriei com. Tămășeni www.comunatamaseni.ro
- 4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 5. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 6. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile, însoțite de întrebările aferente, prin publicarea pe site-ul Primăriei com. Tămășeni www.comunatamaseni.ro, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- 7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 8. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- 9. Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:
 - (1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
 - (2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.
- 10. Ședințele de licitație sunt organizate de Comuna Tămășeni la sediul său.
- 11. La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 12. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acesteia;
 - e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarație pe proprie răspundere sau cazier).
13. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
14. În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Tămășeni, situat în str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare.
Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
15. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire.
17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să conțină totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire, în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
19. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.
20. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 27, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
21. În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow, documentul doveditor pentru implementarea standardului de protecție a mediului, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare.
22. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
23. Procedura de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere poate fi anulată în situația în care se



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni. com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

- în cazul aplicării procedurii de licitație se constată omisiuni sau care au efect încălcarea principiului transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării sau libera concurență;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor menționate.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română și se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
2. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini(dovada plata taxa de participare la licitație) .
 - c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - pentru societăți comerciale:
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
 - în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
 - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni. com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

- faliment;
 - documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).
- pentru persoane fizice autorizate:
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
 - fișa ofertantului;
 - declarație de participare;
 - documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).
3. Lipsa oricărui document menționat la aliniatul anterior, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului
- Nu pot fi admise la licitație persoanele care beneficiază, în condițiile legii, de eșalonarea datoriilor ori de alte facilități în vederea plății acestora.
4. Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:
- a) oferta financiară în euro/mp/lună, pentru închirierea unui imobil, situat în....., str....., nr.....
 - b) oferta tehnică, pentru închirierea unui imobil, situat în....., str..... nr....
 - c) dovada privind cash-flow-ul



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni. com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 –749333

- d) dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu.
- Obs. Oferta tehnică se va întocmi cu respectarea cerințelor cuprinse în caietul de sarcini și va conține în special ceea ce ofertantul dorește să efectueze în imobil (ex: reabilitare imobil, dotare cu aparatură, etc).
5. Ofertele tehnice care nu conțin informațiile minime solicitate prin caietul de sarcini sunt considerate neconforme și vor fi respinse.
 6. Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare (original și copie) prevăzut și în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
 7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
 8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile) stabilită de autoritatea contractantă.
 9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
 10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
 11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
 12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

D. CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE

1. În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, în lei, calculată la cursul Băncii Naționale a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică, la nivelul contravalorii a două chirii (stabilită conform prețului de pornire a licitației), cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.
2. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care imobil a fost depusă garanția.
3. Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.
4. Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO29TREZ4925006XXX000169, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, titular de cont Comuna Tămășeni, cod fiscal 2613834 sau la casieria Primăriei comunei Tămășeni.
5. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.
6. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
 - a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni. com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.**
- 7. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.
- 8. Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie la cerere, de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de neplată a chiriei.
- 9. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.
- 10. Pe lângă garanția de participare, în vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să achite o taxă de participare de 100 lei, care nu se restituie ofertanților.
- 11. Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO09TREZ49221180250XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, titular de cont Comuna Tămășeni, cod fiscal 2613834, sau prin depunere numerar la casieria Primăriei comunei Tămășeni.

E. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

- 1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
 - a) cel mai mare nivel al chiriei;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow);
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- 2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criterii este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.
- 3. Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în caietul de sarcini.
- 4. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 5. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni. com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 –749333

6. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
7. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
8. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire a contractului de închiriere. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
9. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
10. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
12. Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.
13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.
14. În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
15. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
16. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor.
17. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
18. Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.
19. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.
20. În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.
21. Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 –749333

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC. LITIGII

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

SECȚIUNEA II CAIETUL DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Tămășeni în suprafață de 82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol ce reprezintă calea de acces, spațiu situat în Clădirea Cămin Cultural Tămășeni, Str. Unirii, nr. 159, proprietate publică a Comunei Tămășeni, spațiu cu destinație de garderobă și magazie

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL IMOBIL CE SE VA ÎNCHIRIA

BUNUL IMOBIL CE SE VA INCHIRIA		
Denumire: COMUNA TĂMĂȘENI	C.I.F. : 2613834	
Adresă: Primăria Tămășeni, sat Tămășeni, comuna Tămășeni, județul Neamț		
Localitate: sat Tămășeni, comuna Tămășeni	Cod poștal: 617465	Țara: ROMÂNIA
Persoana de contact: În atenția d-lui Roca Iustin	Telefon: 0233-749494 / 0748219869	
E-mail: primariatamaseni@yahoo.com	Fax: 0233-749333	
Adresa de internet www.comunatamaseni.ro		

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. DATELE DE IDENTIFICARE ȘI VALOAREA DE INVENTAR ALE BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă.

Din punct de vedere edilitar, comuna Tămășeni beneficiază de rețea de apă și canalizare, energie electrică și gaz metan.

Din documente reiese faptul că Consiliul Local este proprietara acestei proprietăți imobiliare construită drept Cămin Cultural.

Construcția a fost edificată în anul 1972 și are o vechime, la data evaluării de 50 de ani. Pe parcursul existenței asupra clădirii au fost efectuate mai multe modernizări și reparații.

Regimul de înălțime este P+1 (parțial).

Accesul la proprietate este facil pe alei cu pavele, învecinându-se cu alte proprietăți private și publice.



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 –749333

Comuna Tămășeni închiriază un spațiu din incinta clădirii Cămin Cultural Adjudeeni, situat la parter, intrarea făcându-se pe un hol direct din exteriorul clădirii, spațiul în suprafață de **82,912 mp din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol (reprezintă calea de acces)** (vezi planul de situație anex), pentru organizarea unei **garderobe și magazii**.

Spațiul este prevăzut cu o intrare, cu acces din exteriorul imobilului.

Spațiul nu beneficiază de contoare individuale, plata utilităților făcându-se în sistem pașal.

Chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare.

2.2. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul ce va fi închiriat va fi utilizat doar pentru **organizarea unei graderobe și magazii sau spațiu de depozitare**.

2.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Comunei Tămășeni (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR (CHIRIAȘ) ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

Locatarul (chiriașul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, următoarele bunuri:

- Bunuri de retur: spațiul în suprafață 82,912 mp, din care 76,238 mp spațiu propriu zis și 6,674 mp un hol), împreună cu îmbunătățirile și investițiile realizate de locatar (chiriaș) referitoare la amenajarea acestuia.
- Bunurile achiziționate de locatar (chiriaș) din fonduri proprii, în perioada derulării contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri rămân în proprietatea locatarului (chiriașului) la încetarea contractului de închiriere, dacă nu fac obiectul intenției locatarului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

La încetarea contractului de închiriere bunul imobil ce face obiectul închirierii împreună cu investițiile realizate la acesta – bunuri de retur – revin de plin drept și libere de sarcini locatarului.

3.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

În acest sens, nu vor aruncate pe terenul aferent imobilului în care își desfășoară activitatea, niciun tip de recipient ambalaj sau produs care să afecteze în vreun fel mediul înconjurător.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuielile sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora, atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

3.4. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria bunul de retur ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

3.5. CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL (CHIRIAȘUL) POATE ÎNCHIRIA BUNUL IMOBIL PE DURATA ÎNCHIRIERII

Locatarului (chiriașului) în timpul derulării contractului de închiriere îi este interzisă subînchirierea spațiului ce face obiectul acestui contract.

3.6. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata închirierii este de maxim 5 ani, cu posibilitate de prelungire, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial, pentru maxim 5 ani, cu acordul Consiliului Local, dar fără a depăși 49 de ani.

Pentru reînnoirea contractului, locatarul are obligația de a solicita prelungirea acestuia printr-o cerere scrisă și înregistrată cu cel puțin 30 de zile înainte de dată expirării contractului.

3.7. CRITERIUL DE selecție UTILIZAT, NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

3.7.1. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT:

a) oferta cu prețul cel mai mare al chiriei pe lună (cu o pondere de 40%);

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la 3.7.1 lit. a) punctajul se acorda astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct.
- pentru celelalte chirii oferate punctajul se calculează proporțional astfel: $\text{Punctaj} = \frac{\text{nivel oferat}}{\text{nivel maxim oferat}} \times 40 \text{ pct.}$

b) capacitatea economico-finanțiară a ofertanților cel mai mare nivel al cash-flow-ului (cu o pondere de 30%);

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. b), operatorii economici participanți la procedură, trebuie să facă dovadă că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru minim 12 luni de derulare a contractului, la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna suprafață a spațiului închiriat. Asigurarea cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului, operatorul va avea acces la resurse reale pentru susținerea contractului pe o perioadă de cel puțin 12 luni.

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. b) punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 12 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 30 pct;
- pentru neprezentarea valorii bănești pentru 12 luni contractuale, nu se acordă punctaj;

c) protecția mediului înconjurător, implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent (cu o pondere de 20%);

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (cu o pondere de 10%)

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. d), operatorii economici vor prezenta documente emise de alte instituții de autorizare și control în dovedirea activităților similar cu cele licitate (experiență similară)

Atribuirea contractului se face către cel care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.7.2 STABILIREA OFERETI CÂȘTIGĂTOARE



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

A. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

3.7.3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Comuna Tămășeni a contractat servicii în vederea întocmirii raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste spațiului situat în interiorul clădirii Căminului Cultural din Tămășeni, comuna Tămășeni, jud. Neamț, spațiu cu o suprafață de 82,912 mp, din care 76,238 mp spațiu propriu zis , și 6,674 mp un hol.

Raportul de evaluare a fost întocmit de Jan SAVA evaluator atestat ANEVAR .

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare recomandate de ANEVAR, valoarea justă a clădirilor și terenurilor este de regulă valoarea de piață. Într-o piață limitată valoarea justă se poate obține și prin costul de înlocuire net.

Valoarea lunară minimă a chiriei este de: 78 euro/lună

Preț minim al închirierii de la care se pornește licitația: 78 euro/lună

Plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu până la data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă, plata făcându-se la cursul euro din ziua plății, astfel actualizarea prețului chiriei făcându-se automat, raportată la indicii de inflație.

Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiului, se face venit la bugetul local al comunei Tămășeni.

3.8. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIEI ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE SOLICITATE DE LOCATOR

1. Garanția de participare la licitație pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de **470 lei**.

Garanția de participare la licitație, **în original**, va fi prezentată sub formă de chitanță eliberată de către casieria Primăriei comunei Tămășeni sau scrisoare de garanție bancară emisă de către o bancă din România.

Garanția de participare a ofertantului câștigător astfel constituită rămâne la dispoziția locatorului pe toată perioada derulării contractului de închiriere, până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

2. Taxa de participare la licitație este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Taxa de participare în valoare de 100 lei, se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

3.9. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul nefiind contorizat separat, locatarul este obligat în a încheia o convenție pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație locatarul odată cu garanția de participare, va depune și o garanție pentru neplata utilităților stabilită prin caietul de sarcini, respectiv 500 de lei.

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun și alte condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

4. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Condițiile de calificare sunt prezentate în instrucțiunile pentru ofertanți și sunt completate cu cele din caietul de sarcini, respectiv:

- cererea tip de înscriere la licitație;
- cartea de identitate a persoanei participante la licitație (copie);
- informații generale despre ofertant;
- certificat de înmatriculare al societății comerciale (dovada înregistrării) la Oficiul Registrului Comerțului sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative(copie legalizată);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu menționarea domeniilor de activitate (original sau copie legalizată) - ofertantul trebuie să aibă cuprins în obiectul de activitate că desfășoară tipul de activitate pentru care este scos bunul imobil la licitație;
- dovezile de plată a taxei și a garanției de participare la licitație (original);
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său (dacă este cazul);
- certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și bugetele locale (originale sau copii legalizate);



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

5. CONDIȚII CE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE CĂTRE ADJUDECATARUL LICITAȚIEI

Să respecte obligațiile contractuale stabilite prin contractul de închiriere, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tămășeni de închiriere prin licitație publică, contract prezentat ca document al licitației și completat prin prezentul caiet de sarcini, respectiv:

6. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- a) pe toată durata închirierii, să întrebuințeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească locatarului chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
Conversia Leu-Euro se va efectua conform cursului BNR din data efectuării plății.
- c) să folosească bunul imobil închiriat, fără să schimbe destinația pentru care a fost închiriat, prevăzută în contract;
- d) să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat, lucrări ce cad conform legii, în sarcina sa;
- e) să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care decurg din folosința imobilului (taxe, impozite, utilități, etc);
- f) să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil;
- g) să înștiințeze pe locator despre orice atingere adusă dreptului său de locațiune;
- h) la expirarea contractului, să elibereze și să restituie locatorului bunul închiriat, liber de sarcini, în aceeași stare în care l-a primit (conform procesului-verbal de predare-primire), în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;
- i) să obțină aprobarea locatorului de a efectua orice alt tip de lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului legate de obiectul contractului de închiriere; la finalizarea contractului de închiriere, bunurile de retur constând din teren și îmbunătățirile/investițiile realizate de către locatar, revin locatorului, iar bunurile de preluare achiziționate de către locatar din fonduri proprii în perioada derulării contractului, cu acordul acestuia, pot reveni locatorului;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;
- k) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului înconjurător;
- l) să repare prejudiciul cauzat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată pagube la bunul imobil datorate în mod exclusiv locatarului;



Comuna Tămășeni

Adresa: str. Unirii, nr. 157, sat Tămășeni, com. Tămășeni, jud. Neamț, România.
Cod postal. 617465, Telefon, 0233-749494, fax . 0233 -749333

- m) să permită persoanelor împuternicite de către locator, să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, ori de câte ori este necesar;
n) să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

7. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o prealabilă notificare a locatarului (cu minim 15 zile înainte);
c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
f) prin acordul părților;
g) denunțarea unilaterală a contractului de închiriere se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile;
h) în cazul în care este schimbată destinația obiectivului pentru care spațiul a fost închiriat, respectiv amenajare parcare parc auto, contractul de închiriere este reziliat de drept.

8. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI: 90 de zile

9. DATA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI:

Permanență
Comuna Tămășeni

Întocmit :
Ir. Roca Iustin



DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului/terenului.....în
suprafața de

Către,

.....

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația.....
din data de.....

Prin prezenta,.....

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea
spațiului/terenului.....în suprafață de
.....situat în.....

în vederea desfășurării activității de.....

.....

Am luat la cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de
atribuire.

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

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

Data:.....

Ofertant:

L.S

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului.....

OFERTANT

.....

Sediul societății sau adresa.....

.....

Telefon:.....

Adresa de email:.....

Reprezentant legal:.....

Funcția:.....

Cod fiscal:

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului:.....

Nr. Cont:.....

Banca:.....

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

Data:.....

Ofertant:

L.S

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. _____, cu sediul în sat _____, Comuna Tămășeni,
Str. _____, nr. _____, județul Neamț, CUI / CIF _____, reprezentat
legal prin _____, în calitate de ADMINISTRATOR/ LOCATOR,

și

2. _____, cu sediul în _____, Str. _____,
nr. _____, județul _____, CUI / CIF _____, reprezentat legal prin
_____, în calitate de CHIRIAȘ/ LOCATAR,

în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Tămășeni nr. _____ din _____, respectiv în baza Hotărârii
de adjudecare nr. _____ a Comisiei de licitație, aintervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de _____ mp și o
suprafață de teren aferent imobilului _____ mp., din imobilul situat în sat _____, Comuna
Tămășeni, Str. _____, nr. _____, județul Neamț, înscris în C.F. _____, nr.
cadastral _____ aflat în domeniul public/privat al Comunei Tămășeni și în
administrarea _____

(2) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.

Art. 2.2 - Destinația bunului

(1) Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor
activități: _____ (ex. comerț, producție, prestări
servicii, alte fapte de comerț, cu caracter politic, activități sindicale, cu caracter umanitar, socio-
profesionale sau alte activități), conform cod CAEN _____.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

Anexa nr. 1 - Procesul Verbal de predare - primire a bunului imobil;

Anexa nr. 2 - Fișa suprafeței imobilului + Relevu

Anexa nr. 3 - Fișa de calcul a chiriei

Anexa nr. 4 - Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
- b) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator;
- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- d) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, apă, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat;
- e) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem pașal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni;
- f) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- g) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- h) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția;
- i) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- j) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- k) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- l) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- m) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- n) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
- o) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
- p) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care

cad în sarcina administratorului;

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

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
 - să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
- r) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
- s) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
- t) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră
- u) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- v) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
- e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații
- h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- i) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3. La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1-Chiria:

- a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Comunei Tămășeni - taxă clădire și teren aferent
- b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____ din _____ a Comisiei de licitație,
numită prin HCL nr. _____ din _____.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ euro/lună.
- d) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
- e) Chiria se achită în lei, la cursul de schimb Leu/Euro comunicat de BNR ca valabil pentru prima zi a perioadei de facturare și înscris pe factură, până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
- f) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere încuquantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- g) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- h) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces-Verbal;
- i) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului _____, deschis la _____, sau în numerar la casieria Administratorului;
- b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare, pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Tămășeni _____ sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Tămășeni.

VII. LUCRĂRI

Art. 7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):

Art. 7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Hotărârile Consiliului Local al comunei Tămășeni și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art. 7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la administrator.

Art. 7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

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

de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

- a) majorări de întârziere;
- b) daune interese;

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

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

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

(3)Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

(4)Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 (1)Daunele - interese reprezintă:

- a) paguba efectivă;
- b) câștigul nerealizat;

(2)Constituie paguba efectivă:

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

(3)Constituie câștig nerealizat:

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

(4) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

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

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

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

IX . MOFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

- a) expirarea duratei acestuia;

- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații -expres prevăzute de lege.

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

Art. 9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) se găsește în reorganizare judiciară;
- h) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- i) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
- j) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
- k) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat **Art.9.10** în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorească prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 și art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 în cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 și art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI.PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art. 11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art. 11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spațiului administratorului. în situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII.DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.2 Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu dispozițiile legale în vigoare aplicabile în materia închirierii.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 10 pagini.

ADMINISTRATOR,

CHIRIAȘ,

înregistrat sub nr. _____ din _____

PROCES-VERBAL

de predare-primire a spațiului din imobilul situat în sat _____, comuna Tămășeni,
str. _____, nr. _____, jud. Neamț, înscris în CF nr. _____, nr.
Cadastral _____, proprietatea publică/privată a Comunei Tămășeni

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

_____, cu sediul în sat _____, Comuna Tămășeni,
Str. _____, nr. _____, județul Neamț, CUI / CIF _____,
reprezentat legal prin _____, în calitate de **ADMINISTRATOR/**
LOCATOR,

și

_____, cu sediul în _____,
Str. _____, nr. _____, județul _____, CUI / CIF _____,
reprezentat legal prin _____, în calitate de **CHIRIAȘ/ LOCATAR**,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.):

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):

în stare _____ de funcționare, uși _____ buc., ferestre _____ buc.,

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):

prize _____ buc., prize tel/internet _____ buc., întrerupătoare simple _____ buc.,
multi _____ buc., corp neon _____ buc., spoturi _____ buc.

d) instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.):

radiatoare _____ x _____ cm.

e) instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.):

lavoare+baterie _____ buc., vas WC+rezervor _____ buc., suport hârtie igienică _____ buc.,
oglinzi _____ buc., pisoar- _____ buc., etajere _____ buc., montură _____ buc., suport
prosop _____ buc.

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

3. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și face parte integrantă din acesta.

La data predării primirii s-au înregistrat:

a) index contor energie electrică _____

b) index contor gaze naturale _____

c) index contor apă _____

Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR,
AM PREDAT,

CHIRIAȘ,
AM PRIMIT,

Anexa nr. 2 parte integrantă din contractul de închiriere

înregistrat sub nr. _____ din _____

**FIȘA
SUPRAFETEI SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT ÎN:**

Situat în sat _____, comuna Tămășeni, str. _____ nr. _____, et. _____,
județul Neamț

- a) incalzirea DA/NU
- b) apa DA/NU
- c) curent DA/NU
- d) Instalația electrică DA/NU;
- e) Construit din

Nr. crt.	Natura spațiului	Suprafața
1.	Spațiu Licitat - Cod CAEN _____	Total _____ mp, din care:
	- 1 încăpere	_____ mp
	- 1 încăpere	_____ mp
		_____ mp
2.	Spații comune:	Total _____ mp, din care:
	Imobil (ex. hol intrare, casa scării, terasă, subsol, acces, etc.)	_____ mp
	- Etaj (ex. grup sanitar, hol, etc.)	_____ mp
	TOTAL	_____ mp

ADMINISTRATOR,

CHIRIAȘ,

Anexa nr. 3 parte integrantă din contractul de închiriere

înregistrat sub nr. _____ din _____

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru spațiul cu destinația de _____, situat
în sat _____, comuna Tămășeni, str. _____ nr. _____, et. _____, județul
Neamț

Nr. crt.	Natura spațiului	Suprafața -mp-	Tarif Euro/mp	Valoarea totalăeuro/lună
1.	Spațiu Licitat - Cod CAEN _____			
2.	Spații comune:			
	Imobil (ex. hol intrare, casa scării, terasă, subsol, acces, etc.)			
	- Etaj (ex. grup sanitar, hol, etc.)			
	TOTAL			

ÎNTOCMIT,

Anexa nr. 4 parte integrantă din contractul de închiriere

înregistrat sub nr. _____ din _____

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ .

Garanția pentru neplata chiriei și garanția pentru neplata utilităților (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii respectiv a utilităților datorate pe 2 (două) luni - în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei și a utilităților, precum și a dobânzilor aferente acestora, se va face în următoarele situații:

neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;

neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;

chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:

contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;

contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș :

- prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului;
- prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare;

Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

ADMINISTRATOR,

LOCATAR,