

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ A UNUI SPAȚIU ÎN SUPRAFAȚĂ DE 60,50
MP, APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL
COMUNEI CHINTENI

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 61,50
mp, aparținând domeniului public al comunei Chinteni

1. DATE GENERALE

1.1 Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv: închirierea unui spațiu în suprafață de 61,50 mp, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, situat în localitatea Vechea, nr. 58 și înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Chinteni, la poziția 14, cu o valoare de inventar de 349372 lei, CF 61753 Chinteni, nr. cad. 61753, în vederea înființării unui spațiu comercial.

2. DURATA DE ÎNCHIRIERE

2.1 Obiectivul se închiriaza pe o perioada de 5 ani.

2.2 La expirarea contractului de inchiriere, durata acestuia poate fi prelungita cu acordul partilor, prin incheierea unui act aditional.

3. CHIRIA

3.1. Prețul minim de pornire a licitației este de 10 lei/mp/luna, conform HCL nr. 160/28.07.2023.

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

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

3.4. Plata chiriei se face pana in ultima zi a lunii anterioare lunii in curs, termen scadent de plata.

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

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

3.7 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la nedeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității

publice locale la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

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

4. AMENAJAREA SPATIILOR

4.1 Lucrările de amenajare a spațiului potrivit destinației se pot face fara a afecta, modifica sau deteriora structura initiala a acestuia.

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

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

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

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATOR

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

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

6. INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1. Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii :

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

b) prin acordul partilor.

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

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

e) cand intervine o cauză de forta majora constatata și invocata in condițiile legii.

6.2. Rezilierea contractului intervine în următoarele situații:

a) neachitarea chiriei pentru 3 luni consecutive.

b) nerespectarea destinației spațiului ori a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere.

6.3. Măsura rezilierii contractului se va lua în urma unui preaviz adresat locatarului și se va pune în aplicare după 10 zile lucrătoare de la data primirii acestuia de către locatar, în cazul în care situația care a impus rezilierea a rămas neschimbată.

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

6.5. Incetarea contractului de închiriere se consideră realizată după achitarea tuturor datoriilor financiare existente și predarea spațiului pe baza de proces verbal.

6.6. Locatarul este obligat, fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat bunul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 10 zile acordat de locator.

6.7. După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la pct.7.6., locatorul procedeză, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Codul Civil Român.

7. ALTE CLAUCZE

7.1 Locatarul este obligat să obțină toate autorizațiile de funcționare eliberate de forurile competente înainte de începerea activității, fiind singurul răspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

7.2 Locatarul nu poate subînchiria, în totalitate sau parțial, spațiul ce face obiectul contractului de închiriere.

7.3 Locatarul este obligat să achite impozitele și taxele locale stabilite conform Codului Fiscal și celorlalte reglementări legale în vigoare.

8. DISPOZITII FINALE

8.1 Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

B. FISA DE DATE A PROCEDURII

1. AUTORITATEA CONTRACTANTA : COMUNA CHINTENI

CIF 4923998, adresa: strada Unirii, nr. 232 , judetul CLUJ, cod postal 407205

Telefon: 0264-271771, fax: 0264-271772,

E-mail: primariachinteni@yahoo.com

2. LOCUL SI DATA DESFASURARII LICITATIEI

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

2.2. Licitatia se va organiza in data de 07.09.2023 ora 10:00 la sediul Primariei comunei Chinteni, strada Unirii, nr. 232, judetul Cluj conform anuntului publicat in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a organizatorului www.primariachinteni.ro

2.3. Forma de licitatie este licitatie publica cu plic inchis.

3. OBIECTUL LICITATIEI

3.1. Obiectul licitatiei este închirierea unui spațiu în suprafață de 61,50 mp, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, situat în localitatea Vechea, nr. 58 și înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Chinteni, la poziția 14, cu o valoare de inventar de 349372 lei, CF 61753 Chinteni, nr. cad. 61753, în vederea înființării unui spațiu comercial.

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

4. PARTICIPANȚII LA LICITATIE

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

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

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

4.2. 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.

5. INSCRIEREA LA LICITATIE

5.1. Documentația de atribuire se poate obtine de orice persoana interesata in urma transmiterii unei solicitari de participare la procedura.

5.2. Documentatia de atribuire, cuprinzand caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, contractul-cadru de inchiriere, formulare si modele de documente, va putea fi achizitionata contra-cost de la sediul Primariei comunei Chinteni sau va putea fi descarcata in format electronic de pe pagina de internet a autoritatii.

5.3. Persoana interesată poate solicita clarificări privind documentația de atribuire pana cel tarziu cu 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunere, respectiv, până în data de 30 august 2023.

5.4. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru un spatiu supus inchirierii.

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

5.6. Pentru a participa la licitatie solicitantii trebuie sa depuna la sediul Primariei comunei Chinteni, strada Unirii, nr. 232, judetul Cluj, pana la data limita de depunere **06.09.2023** oferta constand in doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

5.7. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației (spatiului nr.____) pentru care este depusă oferta, denumirea si adresa sediului ofertantului. Plicul exterior va trebui să conțină:

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

b.1. carte de identitate reprezentant legal – copie conforma;

b.2. imputernicire sau procură, în cazul în care ofertantul delega o altă persoană să participe la licitație – original ;

b.3. certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului – copie conformă;

b.4. certificat constatator emis de ORC care să ateste codul CAEN al activității / activităților autorizate a fi desfășurate – copie conformă;

b.5. certificat constatator emis de ORC din care să rezulte că societatea sau PFA nu se află în stare de suspendare, reorganizare judiciară sau faliment, în termen de valabilitate - original;

b.6. certificat fiscal care să ateste că solicitantul nu figurează cu datorii la plata impozitelor și taxelor locale, în termen de valabilitate - original;

b.7. certificat fiscal care să ateste că solicitantul nu figurează cu datorii la plata obligațiilor la bugetul de stat, în termen de valabilitate - original;

c) acte doveditoare privind:

c.1. achitarea taxei de înscriere la licitație, în cuantum de 16 lei;

c.2. achitarea contravalorii documentației de licitație, în cuantum de 50 lei – copie / declarația pe propria răspundere a participantului atestând intrarea în posesia formei electronice a documentației (în cazul în care aceasta a fost pusă la dispoziție și în această modalitate) - original;

c.3. constituirea garanției de participare la licitație - copie,

d) declarație pe propria răspundere care să ateste că persoana fizică sau juridică nu se află în situația de a fi 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. – original;

e) declarație pe propria răspundere care să ateste dacă persoana fizică sau juridică detine/nu detine contract/contracte de închiriere pentru spațiile ce fac obiectul închirierii.

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

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

5.10. Oferta de pret consta in suma oferita exprimata in lei/mp in functie de care se calculeaza chiria spatiului, cel putin egala cu pretul minim de pornire aprobat.

5.11. Pretul minim de pornire a licitatiei este de 10 lei/mp/luna.

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

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

5.14. Contravaloarea Documentatiei de licitatie și a taxei de înscriere la licitatie se vor achita la caseria Primăriei comunei Chinteni.

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

6.2. Garantia este obligatorie si se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

6.3. Garantia se poate constitui in numerar la casieria Primariei comunei Chinteni sau in contul de garantii al comunei Chinteni RO91TREZ2165006XXX015971, cod fiscal 4923998 deschis la Trezoreria Cluj Napoca, cu confirmarea acestuia cel mai tarziu pana la ora si data limita de depunere a ofertelor.

6.5. Garantia de participare constituita de ofertant se pierde în urmatoarele situatii:

a) ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate;

b) castigatorul licitatiei nu semnează contractul de inchiriere in termenul prevazut;

6.6. Oferta poate fi retrasa fara pierderea garantiei de participare doar in perioada dintre data depunerii in registratura institutiei si data limita de depunere a ofertelor.

6.7. In cazul ofertantilor a caror oferta nu a fost declarata castigatoare, garantia de participare se restituie in urma unei solicitari scrise a acestora dupa data incheierii contractelor de închiriere cu castigatorii licitatiei.

6.8. In cazul ofertantului declarat castigator, garantia de participare la licitatie se retine ca si garantie pe toata perioada derularii contractului de inchiriere, acesta avand obligatia completarii sumei pana la echivalentul a doua chirii calculate potrivit ofertei castigatoare.

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

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

7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) când nu se face dovada achitării contravalorii documentației sau nu se depune declarație de intrare în posesia documentației în format electronic
- c) când oferta se depune după data limită de depunere a ofertelor;
- d) când oferta nu conține toate documentele solicitate prin documentația de atribuire.

8. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

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

9. DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

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

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

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

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

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

- 9.6. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 9.7. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, iar ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 9.8. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului verbal (chiar și cu obiecțiuni) comisia consemnează în procesul verbal acest fapt. 9.9. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 9.10. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. Notificarea se va realiza doar în situația în care la deschiderea ofertelor nu sunt prezenti toți ofertanții, în caz contrar semnarea de către ofertant a procesului verbal ține loc de notificare.
- 9.11. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 9.10 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 9.12. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 9.10.
- 9.13. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- 9.14. În cazul în care autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 9.15. Cea de-a doua licitație se organizează cu reluarea metodologiei de organizare a primei procedurii. 9.16. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

10. ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

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

10.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții: a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proportionalității, nediscriminării sau libera concurența; b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor menționate.

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

11. INCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

11.8. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță

majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct.11.7.

12. CONTESTATII

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

13. ALTE PRECIZARI

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

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

13.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. 13.4. Anexele 1-4 fac parte integrantă din documentația de atribuire.

Primar,

Magdalena Lucia Suci

OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru participarea la licitația organizată pentru închirierea suprafeței de 61,50 mp, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, situat în localitatea Vechea, nr. 58 CF 61753 Chinteni, nr. cad. 61753, în vederea înființării unui spațiu comercial

Către,

COMUNA CHINTENI

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

Prin prezenta, Noi, _____ (denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cerere de oferte pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de _____ mp, care aparține domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj, în vederea _____ organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Primaria com. Chinteni, jud. Cluj.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

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

Data _____

Ofertant _____

OFERTANT _____

FIȘA OFERTANTULUI pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de _____ mp, care aparține domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

Data _____

Ofertant _____

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de _____ mp, care aparține domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj

oferim o sumă de _____ lei /mp/ luna

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului și modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Nume, prenume _____

În calitate de _____

Ștampila societății



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI

Comuna Chinteni, Str. Unirii, nr. 232, tel. 0264271771, fax 0264271772

www.primariachinteni.ro

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a Hotărârii Consiliului Local Chinteni nr. 44 din 30 aprilie 2020, a licitației publice organizate în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____,

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. **COMUNA CHINTENI**, reprezentată prin Primar, Lucia Magdalena Suci, cu sediul în Chinteni, str. Unirii, nr. 232, comuna Chinteni, jud. Cluj, cod fiscal 4923998, cont RO22TREZ21621300205XXXXX, deschis la Trezoreria Cluj, telefon/fax 0264-271771, 0264-271772, în calitate de locatar

și

1.2. _____, cu sediul în _____, Str. _____, nr. _____, județul _____ cod fiscal _____, cont bancar _____, deschis la _____, telefon _____, reprezentat prin _____, în calitate de locatar.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea de către proprietar a spațiului din _____, situat în _____, cu o suprafață totală de _____ mp, cu destinația de _____ conform schitei anexate, acordând locatarului un drept de folosință limitată în condițiile prezentului contract.

Art.2. Predarea-primirea se efectuează pe bază de proces - verbal încheiat între părți și care constituie Anexa nr.1 la prezentul contract, în care se va consemna în mod detaliat starea în care se află imobilul precum și obiectele de inventar predate.

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de _____, intră în vigoare la data de _____ și încetează la data de _____, cu posibilitatea prelungirii, cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional.

CAP. IV I MODALITATEA DE PLATĂ

Art.6. Locatarul se obligă să plătească proprietarului o chirie lunară reprezentând echivalentul în lei al sumei de _____ lei (_____ lei x _____ mp), urmând ca plata

cheltuielilor la utilități a se face în funcție de suprafața utilă a spațiului și a cotei părți aferente spațiilor comune.

Art.7. Chiria se plătește lunar până în ultima zi lucrătoare a lunii, în contul nr. RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la TREZORERIA CLUJ-NAPOCA, sau la caseria Primăriei comunei Chinteni.

Art.8. Neplata la termen atrage penalități de 0,5 % zi întârziere, fără înștiințare.

Art.9. Locatarul se obligă să constituie în favoarea proprietarului o garanție reprezentând c/v în lei a 2 (două) redevențe lunare. Garanția se constituie odată cu semnarea prezentului contract și nu este purtătoare de dobânzi.

Art.10. La expirarea contractului de închiriere, proprietarul va inspecta spațiul, va constata eventualele deteriorări, urmând ca ulterior, dar după predarea spațiului de către locatar, în termen de 10 zile să returneze garanția, mai puțin costul reparațiilor pentru deteriorările aduse spațiului (dacă este cazul).

CAP.V FOLOSINȚA IMOBILULUI

Art.11. Prin prezentul contract proprietarul transmite locatarului un drept de folosință limitat asupra imobilului închiriat, în următoarele condiții :

- proprietarul va putea fără notificare prealabilă să pătrundă oricând în imobilul închiriat și va putea suspenda prin orice mijloace folosința acordată locatarului în cazul în care acesta nu plătește integral, la scadență, redeventa stabilită
- nu respectă obligațiile prevăzute în contract,
- are o conduită care prejudiciază pe proprietar sau acționează abuziv față de acesta ori vecinii imobilului închiriat.

Art.12. În oricare din situațiile de la art.11 proprietarul va putea fără notificare prealabilă și fără îndeplinirea de alte condiții sau formalități să pătrundă oricând în imobilul închiriat sau să suspende prin orice mijloace folosința acordată locatarului înainte de începerea unui litigiu, în timpul acestuia și până la soluționarea definitivă a acestuia.

Art.13. În cazul suspendării dreptului de folosință acordat locatarului, proprietarul va putea lua discreționar măsura de închidere, blocare și/sau sigilare a căilor de acces a imobilului.

Dacă locatarul înregistrează datorii față de proprietar, acesta, odată cu blocarea căilor de acces, va putea să rețină bunurile, fondul de marfă al locatarului până la plata integrală a debitului înregistrat (inclusiv dobânzi/ penalități/alte despăgubiri).

Art.14. Proprietarul nu va fi ținut răspunzător pentru niciun prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate și inserate în art.11, art.12, art.13.

CAP.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- Să predea spațiul locatarului.

- Să respecte termenul pentru care a fost închiriat spațiul dacă locatarul își respectă obligațiile.
- Sa permita folosirea/utilizarea spatiului sub orice forma de catre _____, reprezentata prin _____.

2. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- Să plătească CHIRIA la termenele stabilite.
- Să nu schimbe destinația imobilului fara acordul scris al proprietarului.
- Să nu subînchirieze spațiul în tot sau în parte fara acordul scris al proprietarului .
- Să întrețină imobilul ca un bun proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia, în caz contrar fiind obligat la plata c/v lor la încetarea contractului.
- Sa ia masurile necesare pentru a nu afecta folosinta locuintelor vecine cu spatiul închiriat , prin zgomot, blocarea accesului in zonele comune etc.
- Să restituie imobilul la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat, exceptând uzura normală , inclusiv investițiile mentionate la art. 2 din prezentul contract.
- Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul luat în concesiune.
- Să obțină toate avizele necesare funcționării, de la instituțiile de stat.

Art.15. Locatarul va fi răspunzător pentru orice stricăciune adusă imobilului. Locatarul va răspunde față de proprietar și față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul închiriat.

CAP.VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.16. Prezentul contract va înceta :

- La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.
- Prin acordul părților
- Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți
- Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 90 zile de către partea interesată.

Art.17. Prezentul contract se desființează de drept, fără somație și fără punere în întârziere, dacă în termen de 30 zile de la data scadenței plății redevenței, concesionarul nu a efectuat în mod valabil plata integrală.

Art.18. Promisiunea locatarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptată plata cu întârziere a redevenței.

Art.19. Locatarul se obligă să elibereze și să permită reîntrirea proprietarului în posesia imobilului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care locatarul a restituit imobilul și bunurile care intră în dotarea cabinetului medical de medicina dentara.

Art.20. Locatarul nu va putea face reparații din inițiativa sa în contul proprietarului.

Art.21. Locatarul va putea face amenajări, reparații simple sau reparații capitale ale imobilului numai cu acordul prealabil și în scris al proprietarului și numai dacă proiectul și devizul estimativ al lucrărilor au fost avizate anterior de către proprietar.

Locatarul nu va avea drept la nici un fel de despăgubire la încetarea contractului pentru amenajările făcute care sunt imobile prin natura lor.

CAP.VIII. ALTE CLAUZE

Art.22. Forța majoră își produce efectele așa cum este prevăzut în legislația în vigoare.

Art.23. Eventualele litigii născute din interpretarea sau executarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

Art.24. Proprietarul se obligă să răspundă în scris oricăror solicitări din partea locatarului, în termen de 7(șapte) zile de la înregistrarea acestora.

Art.25. Locatarul nu are dreptul să facă investiții în spațiul proprietarului. În caz contrar proprietarul este îndreptățit să solicite repunerea imobilului în starea inițială cu daune interese sau va păstra lucrările fără despăgubiri, după cum crede de cuviință.

Locatarul va putea sa faca investitii in spatiul proprietarului numai cu acordul prealabil si in scris al proprietarului. Investitiile se fac pe cheltuiala locatarului si fara drept de despagubire din partea proprietarului la incetarea contractului.

Art.26. Proprietarul își rezervă dreptul de a inspecta periodic proprietatea sa, de a inventaria patrimoniul (mijloace fixe) și de a verifica modul în care este administrat și întreținut spațiul de către concesionar.

Art.27. În cazul organizării de către proprietar de licitații pentru vânzarea spațiului, Locatarul nu are dreptul să participe la licitație și este obligat să elibereze spațiul în termen de 15 zile de la adjudecare.

Prezentul contract care are un numar de 4 pagini si s-a încheiat astăzi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte .

LOCATOR,

LOCATAR,

COMUNA CHINTENI,

_____ -

PRIMAR

MAGDALENA LUCIA SUCIU