

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA



COMUNA DOBÂRLĂU  
CONSILIUL LOCAL

### HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică, în condițiile legii, a suprafeței de 17,51 mp situat în imobilul din Dobârlău nr.237/A, precum și a suprafeței de 44,40 mp din imobilul din sat Mărcuș nr.1, aparținând domeniului public al comunei Dobârlău**

#### Consiliul local al comunei Dobârlău

Întrunit în ședință ordinară din data de **31.01.2019**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (9 )

Având în vedere :

- Expunerea de motive a primarului comunei Dobârlău
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Dobârlău
- Raportul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrația domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, amenajarea teritoriului și urbanism, servicii și comerț, protecție mediu și turism
- Avizul secretarului comunei nr.15/2019

În baza și executarea prevederilor:

- art.14 și art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică , actualizată
- art 36 alin (2) lit.c) și alin.(5) lit.a) coroborat cu art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art.859 alin.(2) și ale art.861 alin.(3) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, modificată și completată

În temeiul:

- art.36 alin.(2) lit.c) și alin.(5) lit.a), art.46 și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1 (1)** Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a suprafeței de **17,51 mp** din imobilul de la nr 237/A situat în localitatea Dobârlău, aflat în domeniul public al comunei, pe o perioadă de 5 ani, pentru spațiu de birou identificat conform schiței – Anexa nr.1 parte integrantă a prezentei hotărâri.

**(2)** Se aprobă pretul de pomire al licitației de 200 lei/luna.

**(3)** Se aproba Caietul de sarcini și Contractul cadru de inchiriere a suprafeței prevăzute la alin.1., conform Anexelor nr.2 și nr.3, părți integrante din prezenta hotărâre.

**Art.2 (1)** Se aproba închirierea, prin licitație publică, a suprafeței de **44,40 mp** din imobilul de la nr. 1 situat în localitatea Mărcuș, aflat în domeniul public al comunei, pe o perioadă de 5 ani, pentru spațiu comercial identificat conform schiței – Anexa nr.4 parte integrantă a prezentei hotărâri.

**(2)** Se aprobă pretul de pomire al licitației de 400 lei/luna.

**(3)** Se aproba Caietul de sarcini și Contractul cadru de inchiriere a suprafeței prevăzute la alin.1, conform Anexelor nr.5 și nr.6, părți integrante din prezenta hotărâre.

**Art.3** Se mandatează primarul comunei Dobârlău să desemneze comisia de evaluare a ofertelor și să semneze contractele de închiriere după finalizarea licitațiilor.

**Art.4** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Dobârlău și compartimentul achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

**Art.5** Difuzarea prezentei hotărâri se realizează în condițiile art. 115 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
NEDELEA MIHAELA MARIANA**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR COMUNĂ  
MANEA IOANA**



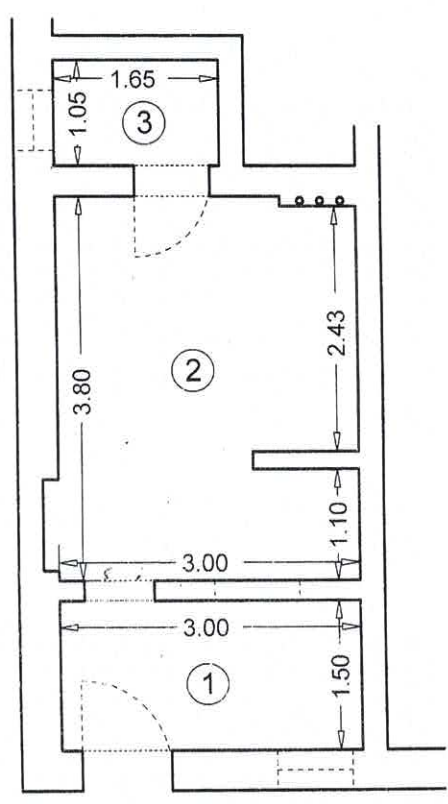

**Comuna Dobârlău  
Nr.10  
31 ianuarie 2019**

Prezenta HOTĂRÂRE a fost adoptată cu un număr de 9 voturi "pentru",  
(unanimitate de voturi de către consilieri prezenți la ședință).

# RELEVEU

Scara 1 : 75

Nr cad.	Suprafata utila	Adresa imobilului	
25817	17.51 mp	Comuna Dobarlau, sat Dobarlau, nr. 237A, jud Covasna	
CF	25817- C3 (Partial)	UAT	DOBARLAU
Cod unitate individuala		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	4.51
2	Camera	11.28
3	Debara	1.73
<b>Suprafata utila</b>		<b>17.51</b>
<b>Suprafata totala construita</b>		<b>24.21</b>
<b>Executant</b>		<b>Data</b>
ing. de col. Prundar Ioan Adrian		14.12.2018



**CAIET DE SARCINI  
PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI SITUAT ÎN IMOBILUL NR. 237/A DIN  
DOBÂRLĂU**

**CAPITOLUL A  
DATE DESPRE PROPRIETAR**

**COMUNA DOBÂRLĂU**

**SEDIUL :** Dobârlău, nr.233, județul Covasna

**CUI :** 4404575, cont nr. RO57 TREZ 2565 006X XX00 2172 deschis la Trezoreria Municipiului Sfântu Gheorghe

**Telefon :** 0267-375818, fax : 0267-375818

**CAPITOLUL B  
DATE PRIVIND OFERTA DE ÎNCHIRIERE**

**1. PREZENTAREA SPAȚIULUI SUPUS ÎNCHIRIERII**

**AMPLASAMENTUL** = spațiu situat în imobilul nr.237/A din Dobârlău, conform schiței anexe.

**SITUAȚIA JURIDICĂ :** domeniu public, proprietatea comunei Dobârlău

**SUPRAFAȚA ÎNCHIRIATĂ :** 17,51 mp

**2. OFERTA DE ÎNCHIRIERE**

Spațiul care se închiriază este în suprafață de 17.51 mp și se află situat în imobilul de la nr.237/A din localitatea Dobârlău.

Acest spațiu se închiriază pentru spațiu de birou.

Subînchirierea bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice autorizate se poate face numai cu acordul scris al proprietarului.

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

Schimbarea destinației spațiului o poate face doar proprietarul prin HCL.

**3. DURATA ÎNCHIRIERII = 5 ANI**

**4. PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI : 200 lei/ lună**

**5. GARANȚIA DE PARTICIPARE : 200 lei** (nivelul prețului de pornire al licitației).

**6. TAXA DE PARTICIPARE : 100 lei**

**7. CAIET DE SARCINI : 50 lei**

**8. LOCUL, DATA ȘI ORA DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI : Primăria comunei Dobârlău, Dobârlău nr.233, \_\_\_\_\_, ora 11,00.**

**9. DATA LIMITĂ PÂNĂ LA CARE SE FAC ÎNSCRIERI LA LICITAȚIE : \_\_\_\_\_, ora 10,00.**

**10. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT :** criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit.

Licitația se va desfășura după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare. Prețul de adjudecare a amplasamentului este cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație , în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.

## 11. MODALITĂȚI DE PLATĂ A CHIRIEI

Chiria aferentă spațiului se va achita **lunar**, pentru luna în curs până la data de 5 ale lunii.

## 12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

*Garantia de participare* protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Pentru participarea la licitație participantul trebuie să constituie garanția pentru participare.

Garantia de participare se stabilește la nivelul prețului de pornire al licitației, respectiv 200 lei și se depune la casieria Primăriei comunei Dobârlău cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului de 17,51 mp situat în Dobârlău nr.237/A

Garantia de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

Garanția de participare constituită de ofertant se reține în următoarele situații:

- a) câștigătorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;
- b) câștigătorul licitației nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

*Garanția de bună execuție a contractului* este în quantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației, și se constituie în mod obligatoriu de către ofertantul declarat câștigător până la data semnării contractului de închiriere.

## 13. ACTE NECESARE ÎNSCRIERII LA LICITAȚIE:

Pot participa la licitație persoanele fizice și/sau persoanele juridice care nu au debite la bugetul de stat sau local și nu sunt în litigiu cu Primăria comunei Dobârlău.

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- Formularul de ofertă - Formularul F1
- Declarația de participare – Formularul F2
- Fișa ofertantului - Formularul F3
- documentele de capacitate
- dovada privind achitarea garanției de participare
- dovada privind achitarea caietului de sarcini
- dovada privind achitarea taxei de participare

Taxa de participare și garanția se vor achita pe chitanțe separate pentru a permite restituirea în caz de neajudecare. Ofertanților necâștigători li se vor restitui garanția de participare, în baza unei cereri depuse la registratura Primăriei comunei Dobârlău.

**Documentele de capacitate sunt:**

### 1). Pentru persoanele juridice:

Va cuprinde elementele evidențiate prin următoarele documente:

- Certificatul constatator în vederea participării la licitație emis de Oficiul Registrului Comerțului
- Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului
- Certificat de la D.G.F.P. din care să rezulte plata la zi a impozitelor datorate de către ofertant bugetului de stat consolidat.
- Certificat de atestare fiscală prin care ofertantul face dovada că nu are datorii față de bugetele locale

### 2). Pentru persoanele fizice:

- Date generale despre ofertant.
- Certificat de atestare fiscală prin care face dovada că nu are datorii față de bugetul local
- Cazier judiciar

## CAPITOLUL C

### **MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

Până la data și ora limită, se vor depune în plic sigilat documentele de participare la licitație, precizate în caietul de sarcini. Pe plic se va menționa:

- Numele ofertantului și sediul acestuia
- Denumirea licitației, a tipului și pentru care spațiu depune oferta

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Licitația se va desfășura în data de \_\_\_\_ 2019, orele 11, în prezența comisiei de licitație stabilită prin Dispoziția primarului comunei Dobârlău și a candidaților înscriși la licitație și va fi condusă de Președintele comisiei de licitație.

Prețul minim pentru închiriere, care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 200 lei/lună.

Pasul de licitație în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.

Licitația se poate desfășura în situația în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin două oferte corespunzătoare. În caz contrar, licitația se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleași condiții. În cazul repetării licitației, indiferent din ce cauză, se va percepe o nouă taxă de participare la licitație. Dacă după reluarea licitației există depusă o singură ofertă corespunzătoare, se va trece la negocierea directă. În urma negocierii directe, chiria nu va putea fi mai mică decât prețul de pornire al licitației.

În ziua și la ora anunțată pentru ținerea licitației, vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții ofertanților (care vor prezenta și documentele de împuternicire dacă este cazul) La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele ofertanților, condițiile închirierii, modul de desfășurare a licitației și va constata îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Plicurile închise și sigilate vor fi predate Comisiei în vederea evaluării. După deschiderea plicurilor comisia verifică totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și

elimină ofertanții care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Comisia poate analiza și respinge ofertele facite de ofertanții care înregistrează pierdere sau rezultate financiare necorespunzătoare. După analizarea conținutului plicurilor și a documentelor depuse, secretariatul comisiei va întocmi un proces-verbal în care va consemna rezultatul analizei, numele ofertanților respinși și motivele respingerii, și ofertanții care îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Procesul-verbal se semnează de membrii comisiei și ofertanții prezenți. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor ofertanților, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de licitație de 5% din prețul de pornire al licitației.

Licitatia se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare. Astfel, după ce se strigă prețul de pornire a licitației, în ordinea ce va fi stabilită, fiecare ofertant interesat va striga prețul pe care îl oferă (care trebuie să fie mai mare decât oferta anterioară cu cel puțin un pas de licitare) până când unul dintre ofertanți ajunge la prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Președintele comisiei repetă de trei ori prețul acceptat de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu acceptă prețul strigat, amplasamentul se adjudecă ofertantului care a oferit prețul cel mai mare.

Se întocmește procesul - verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecator

Eventualele contestații ale licitației se vor depune în scris, la sediul Primăriei comunei Dobârlău în termen de 48 de ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea lor de către Comisia de soluționare a contestațiilor numită prin Dispoziție de primarul comunei Dobârlău. În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justetea contestației /contestațiilor, Primarul dispune, la propunerea președintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

În cazul în care câștigătorul licitației renunță la oferta sa, comisia de licitație va adjudeca licitația ofertantului clasat pe locul al doilea, iar ofertantul declarat câștigător inițial va pierde garanția de participare.

Semnarea contractului de închiriere se va face în termen de 15 zile lucrătoare de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, la sediul Primăriei comunei Dobârlău, sub condiția constituirii garanției de bună execuție. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere determină pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară organizată de Consiliul Local al comunei Dobârlău.

## **INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR**

Ofertantul trebuie să prezinte *un exemplar* al documentelor de capacitate în *original*, și într-o *copie*, introduse în plicuri separate. În eventualitatea unei discrepanțe între original și copie va prevala originalul.

Originalul și copia trebuie să fie tiparite sau scrise cu cerneala neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul /reprezentanții autorizat / autorizați să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere.

***De asemenea se va anexa un opis al documentelor prezentate.***

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana / persoanele autorizată / autorizate să semneze documentele.

În cazul în care, din motive obiective, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituții/organisme oficiale, comisia de licitație are obligația de a stabili o dată limită pentru demonstrarea conformității copiei prezentate cu originalul.

Ofertantul trebuie să sigileze originalul și copia în plicuri separate, marcând corespunzător plicurile cu "ORIGINAL" și, respectiv "COPIE". Plicurile se vor introduce într-un plic exterior netransparent și închis corespunzător.

Plicurile interioare trebuie să fie marcate cu denumirea (numele) și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA: \_\_\_\_\_, ORA: 11:00". Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus, autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Oferta care este depusă / transmisă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație sau care este primită după expirarea datei limită de primire a candidaturii se returnează nedeschisă.

### **PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE**

Comisia de licitație se numește prin dispoziție a primarului comunei Dobârlău și este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

### **PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE**

Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:

- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței,
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Se considera *oferta inacceptabilă* oferta care :

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație
- nu a fost însoțită de garanția de participare așa cum a fost solicitată în caietul de sarcini

Prin *oferta neconformă* se înțelege oferta care :

- nu satisface cerințele caietului de sarcini



- contine propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă

Prin *oferta necorespunzatoare* se intelege oferta care este considerată a fi inacceptabilă si / sau neconformă si care se respinge.

Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare.

În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte, cât și motivul anulării.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

### **DISPOZITII FINALE**

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei comunei Dobârlău începând cu data de \_\_\_\_\_2019 de la secretarul comunei Dobârlău.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei comunei Dobârlău. până cel târziu în data de \_\_\_\_\_2019, ora 10.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA COMUNEI DOBÂRLĂU

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**model -cadru**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, 2019

Încheiat între:

**Consiliul Local al comunei Dobârlău** cu sediul în comuna Dobârlău, nr.233, telefon 0267375818, cont RO29TREZ25621A300530xxxxx, deschis la Trezoreria Municipiului Sf.Gheorghe, CUI 4404575, reprezentat prin primar – Dl.Barbu Bogdan, în calitate de *proprietar*,

și

**SOCIETATEA** \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_ judetul \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, având cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de *chiriaș*, a intervenit următorul contract:

**Cap.I. Obiectul contractului :**

**Art.1.** Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului din imobilul situat în localitatea Dobârlău nr.237/A , format din o încăpere, un hol și o debara în suprafață de 17,51 mp, identificat conform schiței anexate, care constituie anexă la contractul de închiriere.

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

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

**Cap.II. Prețul contractului**

**Art.2.** Quantumul chiriei lunare este de ..... lei/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de \_\_\_\_\_2019.

**Cap.III. Modalități de plată**

**Art.3.** Chiriașul va achita chiria **lunar**, pentru luna în curs până la data de 5 ale lunii.

**Art.3.1.** Plata se face direct la casieria Primăriei comunei Dobârlău.

**Art.3.2.** Neplata chiriei la termen atrage după sine penalități de întârziere în cuantum de 0,01%pentru fiecare zi de întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutive de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant prin instanța de judecată.

**Cap.IV. Durata contractului**

**Art. 4.** Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_.2019 până la data de \_\_\_\_\_2024.

**4.1.** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, părțile pot conveni de comun acord prelungirea contractului de închiriere, acord concretizat în scris printr-un act adițional la contractul de închiriere.

**4.2.** Contractul de închiriere se poate reînnoi prin act adițional pentru o nouă perioadă de maximum 2,5 ani, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

**4.3** Dacă nu se solicită reînnoirea contractului cu cel puțin 30 de zile înaintea datei expirării valabilității acestuia, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui și conform prevederilor art. 1809 Cod civil fără să fie necesară o prealabilă înștiințare.

**4.4.**Chiria se va plăti până la data adjudecării prin licitație de un nou chiriaș, dar nu mai mult de 3 luni, în cazul în care spațiul nu a fost eliberat și predat la data încetării contractului.

**4.5.**În cazul renunțării unilaterale, în scris, la beneficiul contractului de închiriere, chiria se va plăti până la data eliberării spațiului.

**Cap.V. Drepturile și obligațiile părților :**

***Art.5. Obligațiile proprietarului***

**Art. 5.1** Să predea spațiul închiriat, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului încheind un proces-verbal de predare-primire

**Art.5.2.** Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

**Art.5.3** Să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului.

***Art.6. Obligațiile chiriașului***

**Art.6.1.**Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prin contract.

**Art.6.2.**Chiriașul se obligă să plătească taxa pe clădire aferent spațiului închiriat în conformitatea cu prevederile Codului fiscal.

**Art.6.3.** Chiriașul se obligă să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa

**Art.6.4.**Să comunice proprietarului, pentru a obține acordul acestuia, orice intenție de efectuare a unei investiții, cu 30 de zile calendaristice anterior materializării intenției. Valoarea investiției, aprobată în prealabil de proprietar, se va deduce din chirie.

**Art.6.5.**Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice se poate face numai cu acordul proprietarului.

**Art.6.6.**Chiriașul are obligația să asigure posibilitatea de acces a celorlalți locatari din imobil în spațiile unde există instalații și utilități comune, în vederea executării de reparații.

**Art.6.7.** Chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract, de a efectua la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la spațiile deținute în exclusivitate sau în comun.

**Art.6.8** Chiriașul se obligă să restituie bunul imobil la expirarea /încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea.

**Art.6.9** Chiriașul se obligă să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat.

## **Cap.VI. Garanția de bună execuție.**

**Art.7.** Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

**Art.7.1** Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Dobârlău.

**Art.7.2** Locatarul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce locatarul /chiriașul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

**Art.7.3** Garanția de bună execuție se reține:

a) în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 60 de zile;

b) în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

c) în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

**Art.7.4** Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

**Art.7.5** Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

## **Cap. VII. Răspunderea contractuală**

**Art.8** În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

**Art.8.1** Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

**Art.8.2** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale

## **Cap.VIII Rezilierea contractului**

**Art.9.** În cazul în care s-a depășit cu peste 60 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

**Cap.IX.Încetarea contractului**

**Art.10** Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

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

**Art.10.1** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

**Cap.X. Forța majoră**

**Art.11.** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**Art.11.1** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**Art.11.2** Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

**Cap.XI Subînchirierea și cesiunea**

**Art.12** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

**Cap.XII. Litigii**

**Art.13** Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 5 zile lucrătoare de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

**Art.13.1** Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

### **Cap.XIII. Dispoziții finale:**

**Art.14** Prezentul contract de închiriere are la bază următoarele doumente de referință:

- a) Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- b) Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată
- c) Hotărârea nr. \_\_\_\_/2019 a Consiliului Local Dobârlău privind aprobarea închirierii
- d) Prevederile art.1410-1453 și art.1470-1490 Cod civil

**Art.15** În acceptațiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa / sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**Art.15.1** În cazul în care ea se face prin poștă, va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă se transmite prin fax es se condideră primită în prima zi lucrătoare după cea ă în care a fost expediată.

**Art.15.2** Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute anterior.

**Art.16.**Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului, când nu și-a plătit chiria timp de 60 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

**Art.17** Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

**Art.18** Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de \_\_\_\_\_.2019, la sediul autoritatii contractante, în temeiul hotărârii de adjudecare nr.\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_.2019 și în baza prevederilor Codului civil în materie, în patru exemplare.

**PROPRIETAR**

**CHIRIAȘ**

OFERTANT \_\_\_\_\_

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea spatiului în suprafață de 17,51 mp situat in incinta imobilului din localitatea Dobârlău nr.237/A

\_\_\_\_\_ lei / luna fără TVA.  
(pretul in cifre si litere) .

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

\_\_\_\_\_

In calitate de

\_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE  
pentru închirierea spatiului în suprafață de 17,51 mp situat in incinta imobilului din  
localitatea Dobârlău nr.237/A

Către, \_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din  
data de \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

Subsemnatul(a)/Noi, \_\_\_\_\_  
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spatiului  
în suprafață de 17,51 mp situat in incinta imobilului din localitatea Dobârlău nr.237/A,  
organizată în ședință publică la data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_ de catre Primăria Comunei  
Dobârlău.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru  
incheierea 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.

Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_

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 spațiului în suprafață de 17,51 mp situat în incinta imobilului din localitatea Dobârlău nr.237/A

- 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 \_\_\_\_\_
- 10) Capitalul social (mil. lei) \_\_\_\_\_
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) \_\_\_\_\_
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

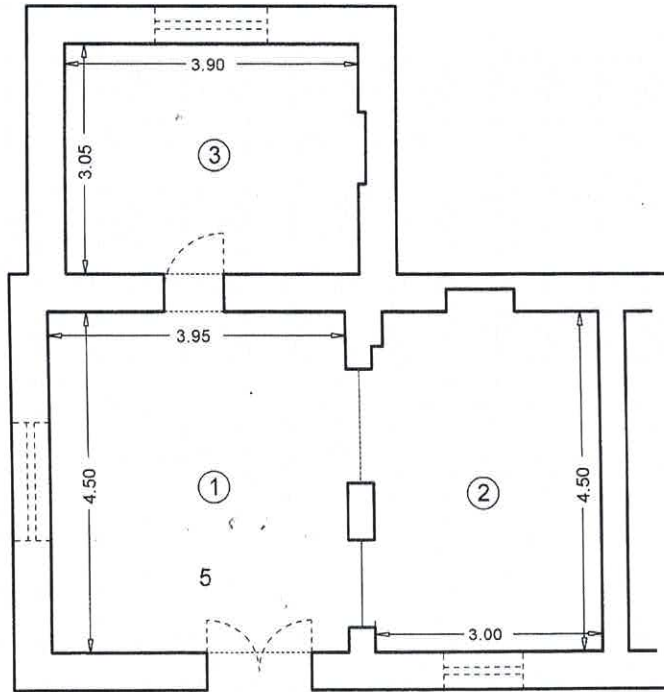
Ofertant \_\_\_\_\_

PNEA NR. 4/1a 111  
 HCL NR. 10/2019

# RELEVU

Scara 1 : 75

Nr. top	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	44.40 mp	Comuna Dobarlau, sat Marcus, nr 1, jud Covasna	
CF colectiva nr.		UAT	DOBARLAU
Cod unitate individuala		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	18.24
2	Camera	14.17
3	Camera	11.99
<b>Suprafata utila</b>		<b>44.40</b>
<b>Suprafata totala construita</b>		<b>61.40</b>
<b>Executant</b>		<b>Data</b>
ing. de col. Prundar Ioan Adrian		10.12.2018



**CAIET DE SARCINI  
PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI SITUAT ÎN IMOBILUL NR. 1 DIN  
MĂRCUȘ**

**CAPITOLUL A  
DATE DESPRE PROPRIETAR**

**COMUNA DOBÂRLĂU**

**SEDIUL** : Dobârlău, nr.233, judetul Covasna

**CUI** : 4404575, cont nr. RO57 TREZ 2565 006X XX00 2172 deschis la Trezoreria Municipiului Sfântu Gheorghe

**Telefon** : 0267-375818, fax : 0267-375818

**CAPITOLUL B  
DATE PRIVIND OFERTA DE ÎNCHIRIERE**

**1. PREZENTAREA SPAȚIULUI SUPUS ÎNCHIRIERII**

**AMPLASAMENTUL** = spațiu situat în imobilul de la nr.1 situat în localitatea Mărcuș, conform schiței anexe.

**SITUAȚIA JURIDICĂ** : domeniu public, proprietatea comunei Dobârlău

**SUPRAFAȚA ÎNCHIRIATĂ** : 44,40 mp

**2. OFERTA DE ÎNCHIRIERE**

Spațiul care se închiriază este în suprafață de 44,40 mp și se află situat în imobilul de la nr.1 din localitatea Mărcuș.

Acest spațiu se închiriază pentru spațiu comercial.

Subînchirierea bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice autorizate se poate face numai cu acordul scris al proprietarului.

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

Schimbarea destinației spațiului o poate face doar proprietarul prin HCL.

**3. DURATA ÎNCHIRIERII = 5 ANI**

**4. PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI : 400 lei/ lună**

**5. GARANȚIA DE PARTICIPARE : 400 lei** (nivelul prețului de pornire al licitației).

**6. TAXA DE PARTICIPARE : 100 lei**

**7. CAIET DE SARCINI : 50 lei**

**8. LOCUL, DATA ȘI ORA DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI : Primăria comunei Dobârlău, Dobârlău nr.233, \_\_\_\_\_, ora 11,00.**

**9. DATA LIMITĂ PÂNĂ LA CARE SE FAC ÎNSCRIERI LA LICITAȚIE : \_\_\_\_\_, ora 10,00.**

**10. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT : criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit.**

Licitația se va desfășura după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare. Prețul de adjudecare a amplasamentului este cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație , în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.

### 11. MODALITĂȚI DE PLATĂ A CHIRIEI

Chiria aferentă spațiului se va achita **lunar**, pentru luna în curs până la data de 5 ale lunii.

### 12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

*Garantia de participare* protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Pentru participarea la licitație participantul trebuie să constituie garanția pentru participare.

Garantia de participare se stabilește la nivelul prețului de pornire al licitației, respectiv 400 lei și se depune la casieria Primăriei comunei Dobârlău cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului de 44,40 mp situat în Mărcuș nr.1

Garantia de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

Garanția de participare constituită de ofertant se reține în următoarele situații:

- a) câștigătorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;
- b) câștigătorul licitației nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

*Garanția de bună execuție a contractului* este în quantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației, și se constituie în mod obligatoriu de către ofertantul declarat câștigător până la data semnării contractului de închiriere.

### 13. ACTE NECESARE ÎNSCRIERII LA LICITAȚIE:

Pot participa la licitație persoanele fizice și/sau persoanele juridice care nu au debite la bugetul de stat sau local și nu sunt în litigiu cu Primăria comunei Dobârlău.

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- Formularul de ofertă - Formularul F1
- Declarația de participare – Formularul F2
- Fisa ofertantului - Formularul F3
- documentele de capabilitate
- dovada privind achitarea garanției de participare
- dovada privind achitarea caietului de sarcini
- dovada privind achitarea taxei de participare

Taxa de participare și garanția se vor achita pe chitanțe separate pentru a permite restituirea în caz de neajudecare. Ofertanților necâștigători li se vor restitui garanția de participare, în baza unei cereri depuse la registratura Primăriei comunei Dobârlău.

**Documentele de capabilitate sunt:**

### 1). Pentru persoanele juridice:

Va cuprinde elementele evidențiate prin următoarele documente:

- Certificatul constatator în vederea participării la licitație emis de Oficiul Registrului Comerțului
- Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului
- Certificat de la D.G.F.P. din care să rezulte plata la zi a impozitelor datorate de către ofertant bugetului de stat consolidat.
- Certificat de atestare fiscală prin care ofertantul face dovada că nu are datorii față de bugetele locale

### 2). Pentru persoanele fizice:

- Date generale despre ofertant.
- Certificat de atestare fiscală prin care face dovada că nu are datorii față de bugetul local
- Cazier judiciar

## CAPITOLUL C

### **MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

Până la data și ora limită, se vor depune în plic sigilat documentele de participare la licitație, precizate în caietul de sarcini. Pe plic se va menționa:

- Numele ofertantului și sediul acestuia
- Denumirea licitației, a tipului și pentru care spațiu depune oferta

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Licitația se va desfășura în data de \_\_\_\_ 2019, orele 11, în prezența comisiei de licitație stabilită prin Dispoziția primarului comunei Dobârlău și a candidaților înscriși la licitație și va fi condusă de Președintele comisiei de licitație.

Prețul minim pentru închiriere, care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 400 lei/lună.

Pasul de licitație în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.

Licitația se poate desfășura în situația în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin două oferte corespunzătoare. În caz contrar, licitația se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleași condiții. În cazul repetării licitației, indiferent din ce cauză, se va percepe o nouă taxă de participare la licitație. Dacă după reluarea licitației există depusă o singură ofertă corespunzătoare, se va trece la negocierea directă. În urma negocierii directe, chiria nu va putea fi mai mică decât prețul de pornire al licitației.

În ziua și la ora anunțată pentru ținerea licitației, vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții ofertanților (care vor prezenta și documentele de împuternicire dacă este cazul) La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele ofertanților, condițiile închirierii, modul de desfășurare a licitației și va constata îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Plicurile închise și sigilate vor fi predate Comisiei în vederea evaluării. După deschiderea plicurilor comisia verifică totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și

elimină ofertanții care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Comisia poate analiza și respinge ofertele facite de ofertanții care înregistrează pierdere sau rezultate financiare necorespunzătoare. După analizarea conținutului plicurilor și a documentelor depuse, secretariatul comisiei va întocmi un proces-verbal în care va consemna rezultatul analizei, numele ofertanților respinși și motivele respingerii, și ofertanții care îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Procesul-verbal se semnează de membrii comisiei și ofertanții prezenți. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor ofertanților, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de licitație de 5% din prețul de pornire al licitației.

Licitatia se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare. Astfel, după ce se strigă prețul de pornire a licitației, în ordinea ce va fi stabilită, fiecare ofertant interesat va striga prețul pe care îl oferă (care trebuie să fie mai mare decât oferta anterioară cu cel puțin un pas de licitare) până când unul dintre ofertanți ajunge la prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Președintele comisiei repetă de trei ori prețul acceptat de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu acceptă prețul strigat, amplasamentul se adjudecă ofertantului care a oferit prețul cel mai mare.

Se întocmește procesul - verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecatar

Eventualele contestații ale licitației se vor depune în scris, la sediul Primăriei comunei Dobârlău în termen de 48 de ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea lor de către Comisia de soluționare a contestațiilor numită prin Dispoziție de primarul comunei Dobârlău. În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justetea contestației /contestațiilor, Primarul dispune, la propunerea președintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

În cazul în care câștigătorul licitației renunță la oferta sa, comisia de licitație va adjudeca licitația ofertantului clasat pe locul al doilea, iar ofertantul declarat câștigător inițial va pierde garanția de participare.

Semnarea contractului de închiriere se va face în termen de 15 zile lucrătoare de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, la sediul Primăriei comunei Dobârlău, sub condiția constituirii garanției de bună execuție. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere determină pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară organizată de Consiliul Local al comunei Dobârlău.

## **INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR**

Ofertantul trebuie să prezinte *un exemplar* al documentelor de capacitate în *original*, și într-o *copie*, introduse în plicuri separate. În eventualitatea unei discrepanțe între original și copie va prevala originalul.

Originalul și copia trebuie să fie tiparite sau scrise cu cerneala neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul /reprezentantii autorizat / autorizati să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere.

***De asemenea se va anexa un opis al documentelor prezentate.***

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana / persoanele autorizată / autorizate să semneze documentele.

În cazul în care, din motive obiective, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituții/organisme oficiale, comisia de licitație are obligația de a stabili o dată limită pentru demonstrarea conformității copiei prezentate cu originalul.

Ofertantul trebuie să sigileze originalul și copia în plicuri separate, marcând corespunzător plicurile cu "ORIGINAL" și, respectiv "COPIE". Plicurile se vor introduce într-un plic exterior netransparent și închis corespunzător.

Plicurile interioare trebuie să fie marcate cu denumirea (numele) și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA: \_\_\_\_\_, ORA: 11:00". Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus, autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Oferta care este depusă / transmisă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație sau care este primită după expirarea datei limită de primire a candidaturii se returnează nedeschisă.

### **PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE**

Comisia de licitație se numește prin dispoziție a primarului comunei Dobârlău și este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

### **PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE**

Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:

- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței,
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Se considera *oferta inacceptabilă* oferta care :

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație
- nu a fost însoțită de garanția de participare așa cum a fost solicitată în caietul de sarcini

Prin *oferta neconformă* se înțelege oferta care :

- nu satisface cerințele caietului de sarcini

- contine propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă

Prin *oferta necorespunzatoare* se intelege oferta care este considerată a fi inacceptabilă si / sau neconformă si care se respinge.

Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare.

În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte, cât și motivul anulării.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

## **DISPOZITII FINALE**

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei comunei Dobârlău începând cu data de \_\_\_\_\_ 2019 de la secretarul comunei Dobârlău.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei comunei Dobârlău. până cel târziu în data de \_\_\_\_\_ 2019, ora 10.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA COMUNEI DOBÂRLĂU

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
model -cadru**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

Încheiat între:

**Consiliul Local al comunei Dobârlău** cu sediul în comuna Dobârlău. nr.233, telefon 0267375818, cont RO29TREZ25621A300530XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Sf.Gheorghe, CUI 4404575, reprezentat prin primar – Dl.Barbu Bogdan, în calitate de *proprietar*,

și

**SOCIETATEA** \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_ judetul \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, având cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de *chiriaș*, a intervenit următorul contract:

**Cap.I. Obiectul contractului :**

**Art.1.** Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului din imobilul situat în localitatea Mărcuș nr.1 format din trei încăperi în suprafață de 44,40 mp, identificat conform schiței anexate, care constituie anexă la contractul de închiriere.

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

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

**Cap.II. Prețul contractului**

**Art.2.** Quantumul chiriei lunare este de ..... lei/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de \_\_\_\_\_ 2019.

**Cap.III. Modalități de plată**

**Art.3.** Chiriașul va achita chiria **lunar**, pentru luna în curs până la data de 5 ale lunii.

**Art.3.1.** Plata se face direct la casieria Primariei comunei Dobârlău.

**Art.3.2.** Neplata chiriei la termen atrage după sine penalități de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutive de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant prin instanța de judecată.

#### **Cap.IV. Durata contractului**

**Art. 4.** Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_.2019 până la data de \_\_\_\_\_2024.

**4.1.** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, părțile pot conveni de comun acord prelungirea contractului de închiriere, acord concretizat în scris printr-un act adițional la contractul de închiriere.

**4.2.** Contractul de închiriere se poate reînnoi prin act adițional pentru o nouă perioadă de maximum 3 ani, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

**4.3** Dacă nu se solicită reînnoirea contractului cu cel puțin 30 de zile înaintea datei expirării valabilității acestuia, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui și conform prevederilor art. 1809 Cod civil fără să fie necesară o prealabilă înștiințare.

**4.4.** Chiria se va plăti până la data adjudecării prin licitație de un nou chiriaș, dar nu mai mult de 3 luni, în cazul în care spațiul nu a fost eliberat și predat la data încetării contractului.

**4.5.** În cazul renunțării unilaterale, în scris, la beneficiul contractului de închiriere, chiria se va plăti până la data eliberării spațiului.

#### **Cap.V. Drepturile și obligațiile părților :**

##### ***Art.5. Obligațiile proprietarului***

**Art. 5.1** Să predea spațiul închiriat, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului încheind un proces-verbal de predare-primire

**Art.5.2.** Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

**Art.5.3** Să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toată durata contractului.

##### ***Art.6. Obligațiile chiriașului***

**Art.6.1.** Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prin contract.

**Art.6.2.** Chiriașul se obligă să plătească taxa pe clădire aferent spațiului închiriat în conformitatea cu prevederile Codului fiscal.

**Art.6.3.** Chiriașul se obligă să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa

**Art.6.4.** Să comunice proprietarului, pentru a obține acordul acestuia, orice intenție de efectuare a unei investiții, cu 30 de zile calendaristice anterior materializării intenției. Valoarea investiției, aprobată în prealabil de proprietar, se va deduce din chirie.

**Art.6.5.** Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice se poate face numai cu acordul proprietarului.

**Art.6.6.** Chiriașul are obligația să asigure posibilitatea de acces a celorlalți locatari din imobil în spațiile unde există instalații și utilități comune, în vederea executării de reparații.

**Art.6.7.** Chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract, de a efectua la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la spațiile deținute în exclusivitate sau în comun.

**Art.6.8** Chiriașul se obligă să restituie bunul imobil la expirarea /încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea.

**Art.6.9** Chiriașul se obligă să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat.

## **Cap.VI. Garanția de bună execuție.**

**Art.7.** Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

**Art.7.1** Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Dobârlău.

**Art.7.2** Locatarul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce locatarul /chiriașul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

**Art.7.3** Garanția de bună execuție se reține:

a) în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 60 de zile;

b) în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

c) în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului .

**Art.7.4** Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

**Art.7.5** Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

## **Cap. VII. Răspunderea contractuală**

**Art.8** În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

**Art.8.1** Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

**Art.8.2** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale

## **Cap.VIII Rezilierea contractului**

11

**Art.9.** În cazul în care s-a depășit cu peste 60 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

### **Cap.IX.Încetarea contractului**

**Art.10** Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

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

**Art.10.1** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

### **Cap.X. Forța majoră**

**Art.11.** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**Art.11.1** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**Art.11.2** Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

### **Cap.XI Subînchirierea și cesiunea**

**Art.12** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

### **Cap.XII. Litigii**

**Art.13** Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 5 zile lucrătoare de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

**Art.13.1** Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

**Cap.XIII. Dispoziții finale:**

**Art.14** Prezentul contract de închiriere are la bază următoarele doumente de referință:

- a) Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- b) Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată
- c) Hotărârea nr. \_\_\_\_/2019 a Consiliului Local Dobârlău privind aprobarea închirierii
- d) Prevederile art.1410-1453 și art.1470-1490 Cod civil

**Art.15** În acceptațiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa / sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**Art.15.1** În cazul în care ea se face prin poștă, va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă se transmite prin fax es se condideră primită în prima zi lucrătoare după cea ăn care a fost expediată.

**Art.15.2** Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute anterior.

**Art.16.**Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului, când nu și-a plătit chiria timp de 60 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

**Art.17** Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

**Art.18** Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de \_\_\_\_\_.2019, la sediul autoritatii contractante, in temeiul hotărârii de adjudecare nr.\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_.2019 și în baza prevederilor Codului civil în materie, în patru exemplare.

**PROPRIETAR**

**CHIRIAȘ**