

ANEXA LA HCL NR. 127/2025

„REGULAMENT privind închirierea bunurilor imobile-clădiri si terenuri din domeniul public si privat al comunei Săsciori, judetul Alba, aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Săsciori

CAPITOLUL I – TERMENI ȘI DEFINIȚII

- (1) În sensul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au următoarele semnificații:
- a) domeniul public al comunei / proprietate publică, este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public comunal, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național.
 - b) domeniul privat al comunei / proprietate privată, este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale care nu fac parte din domeniul public al acestora. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată;
 - c) organizator - autoritate contractantă - titular al dreptului de administrare - persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ și care va demara procedura de licitație;
 - d) obiectul închirierii este bunul imobil - clădire / teren aflat în proprietatea Comunei Săsciori, pentru care se organizează procedura;
 - e) documentație de licitație - ansamblul informațiilor și documentelor aferente inițierii, organizării și desfășurării licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor;
 - f) contractul de închiriere - contractul încheiat în forma scrisă, pe o perioadă determinată, prin care se transmite folosința temporară a unui bun imobil, de la locator către locatar, în schimbul unei sume de bani, numita chirie a cărei cuantum se va actualiza la începutul fiecărui an calendaristic cu indicele prețurilor de consum furnizat de Institutul Național de Statistică. Contractul de închiriere va respecta în mod obligatoriu forma modelului-cadru aprobată prin hotărârea de consiliu local care aprobă organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea bunul imobil – clădire / teren) aflat în proprietatea Comunei Săsciori;
 - g) imobile libere - imobilele care urmează a fi scoase la licitație.

CAPITOLUL II: DISPOZIȚII GENERALE

(1) - Prezenta metodologie stabilește conceptul unitar de organizare și desfășurare a licitațiilor publice, în vederea închirierii bunurilor imobile – (clădiri si terenuri) aflate în proprietatea Comunei Săsciori, cu aplicabilitate de către Consiliul Local Săsciori, cu respectarea principiilor de economicitate, eficacitate și eficiență, în vederea creșterii veniturilor la bugetul local.

(2) – Inchirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, cu respectarea principiilor de transparență, tratament egal, nediscriminare, concurență loială, proporționalitate și eficiență.

(3) - Hotărârea Consiliului Local privind închirierea, va cuprinde în principal următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

e) criteriul si procedura de inchiriere.

(4) - Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de inchiriere sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

CAPITOLUL III: CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

(1) - În urma adjudecării licitației, se va încheia Contractul de închiriere (anexă la prezenta metodologie) prin care locatorul se obligă să asigure locatarului, folosința unui bun pentru o anumită perioadă cu respectarea specificului acestuia, în schimbul unui preț, denumit chirie.

(2)- Chiria se stabilește prin raport ANEVAR și se actualizează anual cu rata inflației și reevaluare la 4 ani.

(3)- *Chiria se plătește lunar, până la data de 25, iar neachitarea timp de 6 luni consecutive duce la rezilierea contractului.*

CAPITOLUL IV: CLAUZE SPECIALE ȘI GARANȚII

(1) Se supun licitației publice în vederea închirierii, imobilele (terenuri si cladiri) proprietatea comunei Săsciori situate pe raza Comunei Săsciori.

(2) Spațiul/construcția/ terenul închiriat vor fi utilizate de locatar, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru obiectul prevazut în contractul de închiriere în schimbul redevenței prevăzute la cap. V.

(3) Predarea - primirea amplasamentului și a spațiului se va face în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.

(4) *În termen de maxim 30 de zile lucrătoare de la predarea amplasamentului, locatarul va demara activitatea.*

(5) Subînchirierea fără acordul locatorului este interzisă.

(6) *La semnarea contractului se percepe garanție de bună întreținere a bunului echivalentă cu 2 luni de chirie.*

(7) Nerespectarea destinației sau dăunarea bunului atrag rezilierea contractului și pierderea garanției.

(8) La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunul aferent revin locatorului liber de sarcini. *Predarea spațiului și terenului aferent de către locatar se face pe baza procesului verbal de predare – primire, în maxim 5 (cinci) zile de la data încetării contractului.*

CAPITOLUL V: DURATA ÎNCHIRIERII

- (1) *Durata închirierii suprafețelor spațiilor este de maxim 2 ani începând cu data încheierii contractului.*
(2) *Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților prin act adițional, dar nu mai mult de 4 ani cumulativ și cu condiția ca locatorul să nu înregistreze restante la plata chiriei.*

CAPITOLUL VI: ELEMENTE DE PREȚ

1. *Prețul minim pentru închirierea imobilului se stabilește de Consiliul Local pentru fiecare caz în parte, pornind de la prețul minim din raportul de evaluare.*
2. *Chiria se datorează de la data încheierii contractului de închiriere.*
3. *Chiria se stabilește în baza Raportului Comisiei de licitație, numită prin Hotărârea Consiliului Local*
4. *Chiriașul datorează administratorului chirie până la data la care se predă bunul pe bază de Proces Verbal;*
5. *Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;*

CAPITOLUL VII: ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

(1) *În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet.*

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din

documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă oferă gratuit documentația de atribuire.

(7) *Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.*

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (3) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și

transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) *Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.*

(16) Locatorul va asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvaluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

CAPITOLUL VIII: REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

i. copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitorului / administratorului

ii. copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice)

iii. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc. (altul decât cel de la data înființării)

iv. dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor :

v. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor

prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

- vi. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (În cazul persoanelor juridice). (oferțele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).
- vii. împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant
- viii. contract de închiriere însoțit prin semnătură pe fiecare pagină
- ix. alte documente stabilite prin caietul de sarcini
- x. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Lipsa oricarui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și / sau cuantumul gresit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi / ora decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor atrage descalificarea ofertantului.

Nu pot fi admise la licitație persoanele care beneficiază, în condițiile legii de esalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă într-un exemplar semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare locație.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, pe o durată de cel puțin 60 de zile de la depunerea ei la sediul autorității contractante.

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

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal nr. 1, 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 ofertanți.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

CAPITOLUL IX: COMISIA DE EVALUARE

- (1) *La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de*

- selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- (2) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot egal, iar deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
 - (3) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
 - (4) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
 - (5) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
 - (6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
 - a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
 - (7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
 - (8) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
 - (9) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.
 - (10) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică și / sau privată, aceștia neavând calitatea de membrii. Aceste persoane beneficiază de un vot consultativ.

CAPITOLUL X: PARTICIPANTII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

- (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică, persoană juridică, întreprindere familială, persoana fizică autorizată sau întreprindere individuală, și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
 - e) **nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spalarea banilor, corupție (declarație pe propria răspundere sau cazier).**
- (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.

CAPITOLUL X: DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2).
- (9) În caz contrar autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- (10) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei și de către ofertanți a procesului verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.
- (12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (13) 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.
- (14) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (15) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (16) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (17) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare pentru **cel mai mare nivel al chiriei**. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, se va solicita reofertare în cadrul comisiei.
- (18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (21) 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.
- ☐(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (23) 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.
- (24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (26) 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.
- (27) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP. VIII REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1)-(15).

CAPITOLUL XII: ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

- (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.
- (2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.
- (3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (4) 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.

CAPITOLUL XIII: ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

CAPITOLUL XIII: NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

- (1) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- (2) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- (3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data desemnării castigatorului licitației poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpa.

CAPITOLUL XIV: DREPTURILE PĂRȚILOR

A. Drepturile locatarului

- (1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul și/ sau construcția care fac obiectul contractului de închiriere.
- (2) Locatarul are dreptul de a folosi terenul și/sau construcția care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

B. Drepturile locatorului

- (1) Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni. Aceasta reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din plata chiriei aferente primului an de contract. Suma nu se restituie în cazul în care ofertantul câștigător revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia sau fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului.
- (2) În baza solicitărilor scrise, locatorul va returna numai garanția de participare la licitație celorlalți ofertanți, declarați necâștigători. Sumele reprezentând garanții nu sunt purtătoare de dobânzi pe perioada care se afla la dispoziția locatorului.
- (3) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.
- (4) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- (5) Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către locatar a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.
- (6) Locatorul are dreptul să emită pretenții asupra garanției de bună utilizare, în situația în care locatarul produce daune locației sau spațiului precum și pentru acoperirea unor restante cu chiria sau alte sume datorate de către locatar în temeiul contractului de închiriere încheiat conform prezentului caiet de sarcini.
- (7) **Garanția pentru bună utilizare (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă**
- (8) Garanția de bună utilizare se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locator pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante conform contractului.
- (9) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- (10) Să controleze executarea obligațiilor de către locatar și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stănjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

CAPITOLUL XV: OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. Obligațiile locatarului

- (1) Să folosească construcția numai pentru destinația cuprinsă în contractul de închiriere, în condițiile stabilite în contractul de închiriere.
- (2) Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a spațiului.
- (3) Să nu exploateze prin sau împreună cu terți, spațiul, fără acordul locatorului.
- (4) Să restituie locatorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate terenul și / sau construcția libere de sarcini.
- (5) Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori constată existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

- (6) Să nu realizeze afișaj pe terenul sau construcția ce fac obiectul contractului, excepție informațiile legate de identificare societate utilizatoare , autorizare după caz.
- (7) Să plătească pe toată durata închirierii chiria, impozitul pe clădiri și taxa pe teren datorate bugetului local.
- (8) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- (9) Să restituie bunul, pe baza de proces verbal , la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere , în starea tehnică și funcțională avută la data opredării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.
- (10) Să constituie garanția în cuantumul, în formă și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

B. Obligațiile locatarului

- (10) Să pună la dispoziția locatarului terenul și/sau spațiul, pe bază de proces verbal de predare – primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.
- (11) Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
- (12) Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele constituite cu titlu de garanție se află la dispoziția locatarului, nu se calculează dobânzi.

CAPITOLUL XVI: MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- (1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților, mai puțin prețul chiriei care se ajustează anual cu rata inflației și prin reevaluare la maxim 4 ani.
- (2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
 - b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului de a elibera terenul și spațiul;
 - c) prin acordul părților;
 - d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.
 - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;
 - f) 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;
 - g) alte situații expres prevăzute de lege;
- (3) Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. **Pentru ocuparea terenului și a spațiului după această dată locatarul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locăție, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predare-primire.**
- (4) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți. Contractul se reziliază deplin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:
- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatarului,
 - b) a subînchiriat în tot sau în parte terenul sau construcția fără obținerea acordului locatarului;
 - c) a cedat folosința terenului și a spațiului unor terți;
 - d) a folosit spațiul împreună cu terți (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatarului terenului;
 - e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situație de încetare a contractului conduce la eliberarea terenului și spațiului, pe cale administrativă.
 - f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata

unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;

g) în cazul neobținerii de către câștigătorul licitației, din vina sa a Autorizației de Funcționare (daca este cazul) în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație locatarul pierde garanția de participare, iar spațiul revine, liber de sarcini, locatorului (fără a fi necesară încheierea procesului verbal de predare- primire a amplasamentului).

CAPITOLUL XVII: RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU ȘI PSI

(1) Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu, paza obiectivului și cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL XVIII : SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

(1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente teritorial și material.

CAPITOLUL XIX – EVIDENTA DOCUMENTATIEI PROCEDURII

(1) În scopul tinerii evidentei documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică / privată , locatorul întocmește și păstrează două registre:

A) Registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată , se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de închiriere;

B) Registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată, se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată, termenele de plată a chiriei , obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la pct. 1 se întocmesc și se păstrează la sediul organizatorului licitației, urmând a se întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit.

(3) Dosarul închirierii se păstrează atât timp cât contractul de închiriere de bunuri proprietate publică / privată produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv;

(4) Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

-Hotărârea de aprobare a închirierii;

- Anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată și dovada transmiterii acestora spre publicare;

-Documentația de atribuire;

-Denumirea / numele ofertantului / ofertanților a/ ale cărui / caror ofertă / oferte a / au fost declarate / declarate câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

- Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

-Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică / privată semnat.

(2) Dosarul închirierii are caracter de document public.

(3) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

CAPITOLUL XX: DISPOZIȚII FINALE

(1) Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

(2) Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea și funcționarea spațiului cad în sarcina locatarului.

(3) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe locatar, și se vor efectua după obținerea acordului proprietarului

bunului.

(4) Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului gratuit.

(5) Ofertanții vor achita pentru fiecare locație în parte garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

(6) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată, respectiv ordinul de plată și extras de cont vizat de bancă, a garanției de participare la licitație pentru fiecare locație în parte pentru care dorește să liciteze. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat al statului și față de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentația de licitație, a garanției de participare, pentru fiecare locație în parte pentru care dorește să liciteze.

(7.1.) Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

a) au debite față de bugetul local al Comunei Săsciori sau ANAF;

b) sunt în litigii cu Comuna Săsciori.

(7) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Comuna Săsciori. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră îndeplinite de ofertant.

(8) Licitarea va avea loc în data de..... ora la sediul.....conform anunțurilor publicitare .

(9) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru partile contractante și se completează cu dispozițiile OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și cu alte dispoziții legale în materia închirierii bunurilor proprietate publică / privată a unităților administrativ teritoriale.

CAPITOLUL XXI – PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial în măsura în care în mod obiectiv dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

LEGALITATE CONSILIER LOCAL

AVIZAT PENTRU

SECRETAR GENERAL

SECȚIUNEA I Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar și organizator :

Proprietar: Comuna Săsciori

Organizatorul procedurii: Comuna Săsciori
Adresa: Săsciori, str. Principală, nr. 363
Telefon: 0258/741110

A.1.2. Obiectul procedurii de licitație publică:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea prin licitație publică a unui teren și/sau spațiu proprietatea Comunei Săsciori.

Procedura de închiriere se face individual pentru fiecare locație.

Suprafata totală de inchiriat/ locatie : _____teren și/sau spațiul.

A.1.3. Dreptul de proprietate

Terenul este în proprietatea publică/privată a Comunei Săsciori, nu este grevat de sarcini, constructiile / terenurile sunt proprietatea publică/privata a Comunei Săsciori.

A.1.4. Tipul de procedură

aplicată: Licitație publică.

A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii:

OUG 57/2019 privind codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săsciori nr...../.....

Codul Civil art.1777 și următoarele

A.1.6. Prețul minim al chiriei este de _____lei/mp/luna stabilit conform raport de evaluare întocmit de către un expert autorizat.

A.1.7. Condiții de participare la procedură : participarea la procedura de licitație publică este permisă **persoanelor fizice și juridice, întreprinderi familiale, persoanelor fizice autorizate sau întreprinderi individuale, care îndeplinesc următoarele condiții:**

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate;

- societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la aliniatul precedent;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat și bugetele locale;

- s-a achitat contravaloarea caietului de sarcini(dacă este cazul) și garanția de participare, pentru fiecare spațiu pentru care dorește să liciteze;

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

A. Pentru persoane fizice:

Copia actului de identitate

împuternicire pentru persoana participantă la licitație din partea ofertantului;

documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare - original și copie

fisa ofertantului (Anexa A la documentație);

declarație de participare (Anexa B la documentație)

Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Casierie, Impozite și Taxe Locale al unității administrative -

**teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul
certificat fiscal ANAF**

**B. Pentru societăți comerciale, întreprinderi individuale, persoane fizice autorizate,
întreprinderi familiale, :**

- 1. Copia actului de identitate al administratorului;**
- 2. copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante; (din documentele în cauză trebuie să reiasă faptul că persoana juridică are ca obiect de activitate cea aferentă activităților specifice spațiului)**
- 3. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc**
- 4. dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;**
 - 4.1 Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Casierie, Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).**
 - 4.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul**

general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

5. **declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;**
6. **împuternicire pentru persoana participantă la licitație din partea ofertantului;**
7. **documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare - original și copie**
8. **fisa ofertantului (Anexa A la documentație);**
9. **declarație de participare (Anexa B la documentație);**
10. **Act constitutiv sau statut din care să reiasă faptul că agentul economic are ca obiect de activitate comerțul.**

B.1 Participarea la procedura de licitație publică

Numărul de participanți este nelimitat.

Licitatia se va organiza doar în situația în care sunt cel puțin doi ofertanți calificați pentru o locație.

B.2 . Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, Comuna Săsciori, Str. Principală, nr. 363, până cel târziu la data de _____, orele _____. În două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior și se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte. Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă în 1 exemplar.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților,
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini și celelalte acte cerute pentru calificare

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz (care va conține toate elementele privind stabilirea ofertei castigatoare, respectiv cele privind pretul chiriei, capacitatea economico-financiară, protecția mediului înconjurător, condiții specifice impuse de natura bunului închiriat).

B.3 Garanția de participare și Garanția pentru buna utilizare

- 1) **Garanția de participare la licitație se va constitui în suma echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din plata chiriei aferente primului an de contract.**
- 2) Garanția de participare se constituie până la data de _____, orele _____ prin numerar la casieria comunei fie prin virament bancar în contul _____ deschis la Trezoreria Sebeș, beneficiar Comuna Săsciori, cod fiscal _____ cu explicația "GARANTIE PARTICIPARE LICITATIE", garanția de participare se constituie prin document de plată separat pentru fiecare locație la care se dorește să se liciteze.

Nota:

- 1) Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare. Menționăm că restituirea garanției de participare se face cu prioritate într-un cont bancar.
- 2) **Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, la cererea acestora.**
- 3) **Pentru câștigătorul licitației, garanția de participare va constitui parte din chiria aferentă perioadei contractuale.**
- 4) Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:
- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului;

- 3) **Garanția pentru buna utilizare, se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.**

B. 4 Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului gratuit.

Secțiunea II Desfășurarea licitației publice

Licitatia se organizează de către comisia de evaluare numita prin dispoziția primarului.

B.1. Desfășurarea licitației publice

1. Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în data de _____, orele _____, în incinta Primăriei Comunei Săsciori, str. Principală, nr. 363, comuna Săsciori, județul Alba.
2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
3. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII Reguli privind oferta- alin. 2-5.
4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de la aliniatul precedent. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
6. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alineatul precedent către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
7. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
8. 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.
9. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
10. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, raport care se depune la dosarul licitației.
11. **Oferta câștigătoare este oferta care conține *cel mai mare nivel al chiriei*,**
12. **În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin solicitare de reofertare.**
13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
14. În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de

evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.341 alin.23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ .

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese de către partea în culpă.

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATA ÎN VEDEREA închirierii terenului și /sau spațiului pentru
 _____ la locația..... (se va
 înscrie numărul și denumirea locației, proprietate publică/ privată a comunei,

- 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 (pentru restituirea garanției de participare) _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

L.S.

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTĂ PRET CHIRIE

Catre COMUNA SĂSCIORI

Subsemnatul....., reprezentant al
 ofertantului.....cu sediul în

.....,
 identificat prin CIF din data de..... în
 conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire privind inchirierea spațiului
 de mp, pentru derularea activității, cod CAEN

.....

de la
 locatia (s
 e va inscrie numarul si denumirea locației, aparținând Comunei Săsciori, organizată în ședință publică la data
 ora de catre COMUNA SĂSCIORI, oferim o chirie de.....lei
 /mp/lună.

Depun o copie a bilantului aferent anului precedent, din care rezultă o cifra de afaceri pentru anul.....
 de

Depun si urmatoarele acte

_____din care reiese durata desfasurarii de activitati de: cod CAEN:

Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____zile(nu mai puțin de 60 de zile), respectiv pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi.

Data_____

_____, in calitate de_____, legal autorizat sa semnez
oferta pentru si în

numele_____

Semnătura _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

- Model cadru-

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. COMUNA SĂSCIORI persoana juridică având sediul social în localitatea Săsciori, str. Principală, nr. 363, județul Alba, telefon 0258 / 741110 e-mail: primariasasciori@yahoo.com, C.U.I 4562109 cont deschis la Trezoreria Sebeș reprezentată legal prin domnul Morar Nicolae Florin în calitate de PRIMAR al comunei Săsciori, pe de o parte, în calitate de ADMINISTRATOR/ LOCATOR,

Și

2. _____ Domiciliat în _____, cu sediul în _____, Str. ____nr. _____,
județul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin.....în calitate de CHIRIAȘ / LOCATAR,

în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Săsciori nr....din....., respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. / a Comisiei de licitație, numită prin , a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de _____ mp si o suprafata de teren aferent imobilului de mp situat în _____ înscris în C.F a comunei Săsciori
_____. aflat în domeniul public/privat al comunei Săsciori și în administrarea acesteia, înscris în CF nr. _____ Săsciori, nr. cadastral _____, si valoarea de inventar delei.

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

Art. 2.2 - Destinația bunului

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

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

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

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

Anexa nr. 2 - Fișa suprafeței imobilului + Relevu

Anexa nr. 3 - Fișa de calcul a chiriei

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

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art 4.1. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare începând cu data semnării contractului va fi valabil până la data de _____putand fi prelungit anual numai prin acordul scris al ambelor părți contractante si cu conditia ca locatarul sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata utilităților sau distrugerea bunurilor), echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.
- b) Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru buna utilizare, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului.
- c) după semnarea contractului de închiriere, în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator; Predarea - primirea amplasamentului și a spațiului se va face prin proces-verbal.
- d) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art. 9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- f) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.
- g) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodăr, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator,
- h) să achite administratorului, chiria în quantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- i) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția
- j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care 1-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

- l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
- m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
 - 1. să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
 - 2. să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelilor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
 - 3. să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
 - 4. să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
 - 5. în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006:
- o) să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
- p) să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
- q) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
- r) să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
 - 6. responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
 - 7. să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
 - 8. să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră
 - 9. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
 - 10. chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.
- s) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al locatorului.

ș)sa obtina pe cheltuiala sa toate avizele si autorizatiile neec sare desfasurarii activitatii specifice, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, inclusiv acordul de functionare conform legislatiei incidente in materie (daca este cazul).

t)sa respecte toate normele legale in vigoare in ceea ce priveste ordinea si linistea pe domeniul public si privat al UAt Săsciori;

t)neplata chiriei , precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre chirias , dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Locatarul este obligat sa reintregeasca garantia.

Art. 5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare corespunzătoare de folosință, așa cum este identificat la art. 2.1 din contract.

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;

c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;

d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;

e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;

f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații

h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

i) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

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

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1- Chiria

a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv, taxă clădire și teren aferent.

b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____ a Comisiei de licitație, numită prin _____.

c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună conform HCL nr..... din si / sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr..... din data de

- d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
- e) **Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.**
- f) **Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;**
- g) în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- h) în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscal, calculate conform art.3, alin. 2 și alin. 2¹ din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.
- i) **Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor**
- j) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data la care se se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- k) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;
- l) în caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.

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

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului..... deschis la Trezoreria Sebeș sau în numerar la casieria Administratorului;
- b) **Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Săsciori sau în numerar la casieria comunei Săsciori.**
- c) La solicitarea chiriașului, chiria anuală și taxa pe clădire și teren poate fi efectuată și într-o tranșă în prima lună a anului de contract sau în două tranșe, prima, în prima lună a anului de contract iar a doua, în luna a șaptea a anului de contract.

VII. LUCRĂRI (daca este cazul)

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

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

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

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

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

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

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

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

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

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără o prealabilă notificare.

Art. 8.3. (1) Daunele - interese reprezintă:

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

A. Constituie paguba efectivă:

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

B. Constituie câștig nerealizat:

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

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

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

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

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

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

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

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

- a) a subînchiriat bunul;
 - b) a cedat folosința bunului unor terți;
 - c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
 - d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
 - e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
 - f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
 - g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art. 7.1, fără justă întemeiere;
 - h) se găsește în reorganizare judiciară;
 - i) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
 - j) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
 - k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului contract;
 - l) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract
 - m) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.
- Art. 9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

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

Art. 9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

Art. 9.10 în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

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

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

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

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

XI. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, respectiv în maxim 5 (cinci) zile de la data încetării contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea spațiului după această dată, locatorul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locație, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predare-primire.

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

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

Art.11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce

degradări spațiului administratorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

ADMINISTRATOR

CHIRIAȘ

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

PROCES-VERBAL

de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Comuna Săsciori , satul _____
strada _____ nr. _____,

Jud. Alba

identificat prin CF nr. _____. nr. Cadastral _____, proprietatea privată/publică a Comunei Săsciori

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

COMUNA SĂSCIORI , cu sediul în loc. Săsciori, Str. _____ nr. ____ , județul Alba, CUI / CIF _____ , cod IBAN _____ reprezentat legal prin _____, în calitate de ADMINSTRATOR/ LOCATOR, Și _____, cu sediul în _____ Str. _____ nr. _____, județul

, având C.I.F reprezentată legal prin în calitate de CHIRIAȘ,

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

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

.....

.....

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

- ÎN STARE DE FUNCȚIONARE, UȘI _____buc, FERESTRE _____buc,

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

PRIZE _____buc, PRIZE TEL/INTERNET buc. ÎNTRERUPĂTOARE simple _____buc, mulți
____ buc, corp NEON buc, SPOTURI _____buc,

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

RADIATOARE, buc de metri.

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

- Lavoare+baterie ____buc, vas WC+rezervor ____buc, suport hârtie igienică _____ buc, oglinzi _____
buc, pisoar ____buc, etajere _____ buc, montură _____buc, suport prosop ____ buc

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

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

4. La data predării primirii s-au înregistrat:

INDEX CONTOR ENRGIE ELECTRICA.....

INDEX CONTOR APĂ POTABILĂ

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

Administrator

AM PREDAT,

Chiriaș

AM PRIMIT

FIȘA

SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN:

Comuna Săsciori , localitatea _____ Str. _____nr. _____ ,

- a) Încalzire - **DA/NU**
- b) Apă curentă - **DA/NU**
- c) Instalația electrică DA/NU
- d) Rețea apă menajeră – DA/NU
- e) Altele

Nr. Crt	Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

CHIRIAȘ

ADMINISTRATOR

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de
închiriere înregistrat sub nr..... din.....

FIȘA DE CALCUL*)
a chiriei pentru spațiul cu destinația de _____, situat
municipiul/orașul/comuna _ _____. Str. _____ nr. ____, et ____

Chiriaș: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafața/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei/lună
1.	Profil de activitate	1. Spațiu Licitat - CodCAEN.....			
		2.			
		3.			
		4.			
2.	Tarife calculate pentru utilități (duca este cazul)				
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă este cazul: curți)				
TOTAL I (rd.1 + rd 2+ rd. 3)					lei/lună

ÎNTOCMIT

Constituirea, utilizarea și restituirea
garanțiilor pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata
utilităților sau distrugerea bunurilor), constituite conform art. 5 lit. a) din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. _____ din . _____.

1. Garanția pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata utilităților sau distrugerea bunurilor), se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.
2. Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.
3. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).
4. Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.
5. Utilizarea garanției pentru buna utilizare, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:
 - neplata la scadență a contravalorii lunare a chiriei, respectiv a utilităților;
 - neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
 - chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;
6. Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:
 - contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
 - contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract
7. Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locator pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante, astfel:
 - a) prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului;
 - b) prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare; Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract,

fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriaşului faţă de administrator.

8. Neconstituirea garanţiei de bună utilizare în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului de închiriere atrage după sine încetarea de drept a acestuia de către administrator şi reţinerea garanţiei de participare.

ADMINISTRATOR

LOCATAR

Săsciori, 31 octombrie 2025

Preşedinte de şedinţă,
Consilier
Pintilie Nicolae Florian

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general UAT
Groza Ligia Daniela

