

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a

Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolăneștii din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman

Cap. I. INFORMAII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII**Art.(1.1.) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

(1.1.1.) Obiectul închirierii, îl constituie “ **Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolăneștii din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman**” identificat prin ANEXA nr.7 - planul de amplasament si delimitare și ANEXA nr.8 – Extras CF.

(1.1.2.) Imobilul ce face obiectul închirierii aparține domeniului public al Comunei Ciolănești si va fi închiriat pentru ca imobil cu destinație **activitate economică**.

(1.1.3.) Imobilul propus pentru scoatere la licitație publică este identificat cu o suprafață totală utilă de: 20mp.

Art. 1.2. Destinația bunului care face obiectul închirierii

(1.2.1.) Destinație inițială: Imobil activitate economică.

(1.2.2.) Destinație viitoare: **activitate economică**.

Art. 1.3. Condițiile de exploatare a închirierii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul închirierii

(1.3.1.) Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea imobilului la potențial maxim atât din punct de vedere al **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești), cât si al **chiriașului**. Din punct de vedere al autorității locale, identificăm două componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilului si anume: cea de ordin economic si cea de ordin financiar.

(1.3.2.) Motivația pentru componenta financiară privind închirierea imobilului prezintă următoarele avantaje:locatarul va acoperi în întregime costurile folosinței si va achita **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești), în contravaloarea imobilului închiriat, o chirie lunară, stabilită prin contract, ce va constitui venit al bugetului local în proporție de 50% .

(1.3.3.) Motive de ordin legislativ: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ din 03.07.2019 (Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05/07/2019), PARTEA a V-a Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, CAPITOLUL III Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, SECȚIUNEA a 4-a

(1.3.4.) Închirierea bunurilor proprietate publică vor depune la sediul **proprietarului**:

- conform art. 333 alin. (5) „ Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.”

- conform art. 333 alin. (1): Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: a) darea în administrare; b) concesionarea; c) închirierea; d) darea în folosință gratuită.
- art. 333 alin. (2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

Art. 1.4. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș

(1.4.1.) În derularea contractului de închiriere, bunul preluat de **chiriaș**, îl reprezintă “**Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolănești din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman**”.

Locatorul(Primăria Comunei Ciolănești) are obligația de a preda **chiriașului** imobilul pe bază de proces verbal de predare/primire ce va fi încheiat odată cu Contractul de închiriere.

(1.4.2.) În derularea contractului de închiriere, **chiriașul**- va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin de plin drept, gratuit și libere de sarcini **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești), la încetarea contractului de închiriere,
- b) bunurile proprii: bunuri care au aparținut **chiriașului** și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămân în proprietatea **chiriașului**.

Art. 1.5. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

(1.5.1.) **chiriașul** poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, începând de la data preluării bunului, până la încetarea contractului de închiriere.

(1.5.2.) **chiriașul** are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

(1.5.3.) Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul fără avizul scris al **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești).

(1.5.4.) Pe durata închirierii **chiriașul** va respecta reglementările privind modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului prin corectă administrare și utilizare a deșeurilor.

Art. 1.6. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență

(1.6.1.) **chiriașul** are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească pe **proprietar** – Primăria Comunei Ciolănești – pentru pagubele produse din culpa sa.

Art. 1.7. Interdicția subînchirierii bunului închiriat /posibilitatea subînchirierii, după caz

(1.7.1.) Subînchirierea sau subconcesionarea este strict interzisă.

Art. 1.8. Condițiile în care chiriașul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii

(1.8.1.) Nu este cazul

Art. 1.9. Durata închirierii

(1.9.1.) Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 20 ani începând de la data semnării lui, **cu posibilitatea prelungirii acestuia cu o perioadă de 5 ani**, cu acordul prealabil al U.A.T. Comuna **Ciolănești**.

(1.9.2.) La expirarea contractului de închiriere se va organiza obligatoriu o nouă licitație(*art.336 alin.18 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ din 03.07.2019*).

Art. 1.10. taxa de închiriere minimă si modul de plată

(1.10.1.) Prețul minim de la care porneste licitația se stabilește la 100,0LEI/20mp/1lună. Pretul taxei de închiriere va fi cel rezultat în urma procedurii, pe baza ofertei câștigătorului acesteia, dar nu mai mic decât pretul minim prevăzut.

(1.10.2.) taxa de închiriere se va achita lunar, cel mai târziu în ultima zi a lunii în curs, pentru luna curentă.

(1.10.3.) Neplata taxei de închiriere în termenul prevăzut la punctul 7.2 atrage plata majorărilor de întârziere în cuantum de 2% pentru fiecare zi de întârziere din cuantumul sumei neachitate la termen, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorată. În cazul în care actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept contractului de închiriere. Se consideră întârziere la plata depășirea termenului scadent expres prevăzut în contract.

(1.10.4.) taxa de închiriere datorată de **chiriaș** se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului și se va reactualiza corespunzător cu rata inflației.

(1.10.5.) Neplata a trei chirii consecutive duce la încetarea contractului.

(1.10.6.) Plata taxei de închiriere se face cumulat și proporțional cu numărul de zile de utilizare a imobilului se poate efectua în numerar la casieria Primăriei Comunei Ciolănești sau prin ordin de plată în contul **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești).

(1.10.7.) Modul de achitare al taxei de închiriere cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor prevedea prin Contractul de închiriere.

(1.10.8.) În fiecare lună utilitățile aferente sunt incluse în costul taxei de închiriere.

Art. 1.11. Natura si cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

(1.11.1.) Garanția de participare este în sumă fixă de 200,0lei.

(1.11.2.) Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Comunei Ciolănești. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.

(1.11.3.) Garanția de participare se restituie pe baza unei cereri depuse la secretariatul Primăriei Comunei Ciolănești celorlalți participanți declarați necâștigători, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului cu ofertantul câștigător. Ofertantului declarat câștigător i se va restitui garanția de participare, pe baza unei cereri, numai după constituirea garanției de bună execuție.

(1.11.4.) Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii(*cf. Pretului rezultat în urma procedurii de închiriere*) și se va constitui până la data semnării contractului de închiriere.

(1.11.5.) Garanția de bună execuție se va depune într-un cont de garanții deschis de ofertant la dispoziția Primăriei Comunei Ciolănești sau la casieria Primăriei Comunei Ciolănești (trebuie achitată doar de către ofertantul câștigător).

(1.11.6.) Garanția de bună execuție se va elibera/restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere cu condiția îndeplinirii de către **chiriaș** a obligațiilor asumate prin contract.

(1.11.7.) În cazul în care **chiriașul** nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează imobilul transmis în folosință, **proprietarul** (Primăria Comunei Ciolănești) va reține **chiriașului** din garanția de bună execuție, contravaloarea taxei de închiriere nechitate și contravaloarea daunelor provocate. Acestea vor fi consemnate în procesul verbal de predare-primire încheiat între cele 2 părți la finalizarea contractului.

Art. 2.1. Participarea la licitație

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- 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.

(2.1.5.) 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.

Art. 2.2. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere conform ANEXA nr. 4

(2.2.1.) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al taxei de închiriere;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2.2.2.) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(2.2.3.) Primăria Comunei Ciolănești trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2.6.2).

(2.2.4.) Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire (conform Anexei 4 la prezenta documentație de atribuire). La punctaj egal va fi declarat castigator, ofertantul cu oferta financiara cea mai mare.

Art. 2.3. Reguli privind oferta

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

(2.3.2.) Ofertele se redactează în limba română.

(2.3.3.) Ofertele se depun la sediul autorității contractante la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de Primăria Comunei Ciolănești, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(2.3.4.) 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;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(2.3.6.) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către Primăria Comunei Ciolănești și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(2.3.7.) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(2.3.8.) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Primăria Comunei Ciolănești.

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

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

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

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

(2.3.13.) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (2.3.15.) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(2.3.15.) 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.

(2.3.16.) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2.3.15.), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(2.3.18.) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Primăria Comunei Ciolănești este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (2.3.1.) - (2.3.13.).

2. 4. Instrucțiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

(2.4.1.) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

(2.4.2.) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către concedent.

(2.4.3.) Perioada de valabilitate a ofertei este perioada de desfășurare a procedurii de închiriere.

(2.4.4.) Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa: satul Ciolănești, comuna Ciolănești, județul până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul de participare. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești), sau depusă după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(2.4.5.) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) urmând a lua cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(2.4.6.) Ofertele trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de către reprezentantul /reprezentanții autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract. În cazul documentelor emise de instituții /organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale.

(2.4.7.) Orice stersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze oferta.

(2.4.8.) Ofertanții transmit ofertele lor într-un plic sigilat denumit plic exterior (ce cuprinde un plic interior cu Oferta financiară), care se înregistrează, în ordinea primirii lor la Primăria Comunei Ciolănești cu sediul în satul Ciolănești, comuna Ciolănești, județul, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(2.4.9.) Oferta pentru atribuirea contractului de închiriere se înaintează pentru înregistrare în registrul „Oferte” cu adresă de înaintare conform *Formularului 0*.

(2.4.10.) Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acesteia, **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) urmând a lua cunostință de conținutul respectivei oferte numai după această dată. Nu poate fi imputat **proprietarul**(Primăriei Comunei Ciolănești) faptul că unul dintre ofertanți declară în public prețul pe care îl va oferta. Acest aspect intră numai în responsabilitatea ofertantului care a divulgat prețul cu care se va prezenta la procedura de atribuire a contractului. Acest ofertant nu are dreptul să invoce plângere, contestație etc. pentru fapta sa și nu va putea să

solicite anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere pentru fapte ce-i sunt imputabile acestuia.

Art. 2.5. PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină:

(2.5.1.) Acte doveditoare, privind intrarea în posesia caietului de sarcini si a documentației de atribuire în valoare de 100,0 lei (chitanță sau ordin de plată, în original); plata acestei documentații nu va fi restituită.

(2.5.2.) Acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura de atribuire a contractului, în valoare de 200,0lei; aceasta va fi restituită în condițiile precizate în caietul de sarcini.

(2.5.3.) Documente care dovedesc calitățile si capacitățile ofertantului, după cum urmează:

a) Fisa cu informații generale privind ofertantul (*Formularul 2*) ;

b) Declarația de participare, semnată si stampilată de ofertant, fără îngrosări , stersături sau modificări (*Formular 3*);

c) Documentele de înființare si de exercitare a activității ofertantului/actul constitutiv(copie);

d) Copie după actul de identitate (în cazul persoanelor fizice);

e) Certificat fiscal eliberat de Direcția Finanțelor Publice (la care este arondat ofertantul), în original, privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei. Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca oferta neconformă.

f) Certificat fiscal eliberat de Direcția Taxe si Impozite (la care este arondat ofertantul), în original, privind achitarea obligațiilor față de bugetul local. Oferta va fi declarată ca neconformă, dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute.

g) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, valabil la data desfășurării procedurii de închiriere, va fi depus în original sau în copie legalizată;

h) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată;

i) Copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum si actul de împuternicire (*procură legalizată dacă este cazul*);

j) Declarație privind neincadrarea în prevederile art.321 Reguli privind conflictul de interese din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (evitarea conflictului de interese) *Formularul 4*);

k) ultimul bilanț depus si înregistrat la Direcția Finanțelor Publice (*acest document este solicitat numai celor care au obligația legală de a încheia si depune bilanț contabil*);

l) opis întocmit de ofertant, semnat si stampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse în plic exterior/interior (precizând la fiecare document dacă este în original/în copie legalizată sau copie simplă)

Art. 2.6. PLICUL INTERIOR va trebui să conțină:

(2.6.1.) **PLICUL INTERIOR:** va fi inscripționat „ Ofertă financiară” (*Formular 1*) pentru **Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolăneștii din Deal, comuna**

Ciolănești, județul Teleorman, va cuprinde numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, va fi sigilat și se va introduce în plicul exterior alături de documentele menționate la art. 4.1.

(2.6.2.) Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în lei/1lună;

(2.6.3.) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu documentația de atribuire și va fi întocmită în așa fel încât să asigure posibilitatea verificării corespondenței elementelor sale cu specificațiile din caietul de sarcini și documentația de atribuire.

(2.6.4.) Notă:1) Plicul exterior (cuprinzând și plicul interior „Oferta financiară”), netransparent, sigilat și inscripționat se va marca după cum urmează : Primăria Comunei Ciolănești cu sediul în satul Ciolănești, comuna Ciolănești, județul : **OFERTĂ pentru atribuirea contractului de închiriere a imobilului Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolănești din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman, imobil activitate economică.**

„A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA -----ORA -----”(cele care au fost prevăzute în Anunțul procedurii de licitație, Documentația de atribuire și Caietul de sarcini).

(2.6.5.) Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către **proprietar** până la data și ora limită pentru depunere stabilită în anunțul de participare.

(2.6.6.) Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, dacă alege varianta transmiterii ofertei prin poștă sau la secretariatul unității. Se consideră ofertă întârziată cea care este depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare ori care este primită de către **proprietar** după expirarea datei și orei limită de depunere a ofertelor. Aceasta se returnează nedeschisă.

Art. 2.7. Determinarea ofertei câștigătoare

(2.7.1.) Primăria Comunei Ciolănești are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2.7.2.) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Primăria Comunei Ciolănești are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2.7.3.) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Primăria Comunei Ciolănești ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(2.7.4.) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(2.7.5.) Primăria Comunei Ciolănești nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(2.7.7.) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 2.3. alin. (2.3.2.) - (2.3.5.).

(2.7.8.) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute

la art. 2.3. alin. (2.3.2.) - (2.3.5.). În caz contrar, se aplică prevederile art. 2.3. alin. (2.3.18.).

(2.7.9.) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(2.7.10.) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(2.7.12.) 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.

(2.7.13.) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2.7.12.), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(2.7.15.) Raportul prevăzut la alin. (2.7.13.) se depune la dosarul licitației.

(2.7.16.) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 2.6. alin. (2.6.2.). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

(2.7.18.) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2.7.19.) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2.7.12.), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(2.7.20) Primăria Comunei Ciolănești are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2.7.21.) Primăria Comunei Ciolănești 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.

(2.7.22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind Primăria Comunei Ciolănești, 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;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărei ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul taxei de închiriere;
- 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.

(2.7.23.) Primăria Comunei Ciolănești 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.

(2.7.24.) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.7.23.) Primăria Comunei Ciolănești are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(2.7.25.) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.7.23.) Primăria Comunei Ciolănești 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.

(2.7.26.) Primăria Comunei Ciolănești poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (2.7.23.).

(2.7.27.) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, Primăria Comunei Ciolănești anulează procedura de licitație.

(2.7.28.) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(2.7.29.) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 2.3. alin. (2.3.1) - (2.3.12).

Cap. III . Contractul de chiriașt. 3.1. Încheierea contractului

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

(3.1.2.) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3.1.3.) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(3.1.4.) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Art. 3.2. Neîncheierea contractului

(3.2.1.) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 2.7. alin. (2.7.26.) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(3.2.2.) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3.2.3.) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Primăria Comunei Ciolănești reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3.2.4.) Daunele-interese prevăzute la alin. (3.2.1.) și (3.2.2.) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(3.2.5.) În cazul în care Primăria Comunei Ciolănești 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, Primăria Comunei Ciolănești are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(3.2.6.) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (3.2.5.), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3.2.3.).

(3.2.7.) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, taxa de închiriere poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Art. 3.3. *Încetarea contractului de închiriere*

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

(3.3.1.) la expirarea duratei stabilite în Contractul de închiriere;

(3.3.2.) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către **proprietar**- Primăria Comunei Ciolănești - cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina **proprietarului**; în situația aceasta, **proprietarul** va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral Contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură; în cazul dezacordului părților este de competența instanței de judecată;

(3.3.3.) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor contractuale de către **proprietar**, prin rezilierea unilaterală de către **proprietar**, cu plata unei despăgubiri în sarcina **proprietarului**;

(3.3.4.) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor contractuale de către **chiriaș**, prin rezilierea unilaterală de către **proprietar** cu plata unei despăgubiri în sarcina **chiriașului**;

(3.3.5.) prin acordul comun al părților;

(3.3.6.) în cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a **chiriașului** de a-l folosi, acesta va notifica de îndată **proprietarului** dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de folosire a acestuia, declarând renunțarea la închiriere; **proprietarul** nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de **chiriaș** ca urmare a situațiilor prevăzute anterior;

(3.3.7.) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin Contractul de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;

(3.3.8.) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării

Cap. IV ALTE CERINȚE

Art. 4.1. *proprietarul(Primăria Comunei Ciolănești) - are următoarele drepturi și obligații:*

(4.1.1.) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut în contract;

(4.1.2.) să încaseze taxa de închiriere, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

(4.1.3.) să beneficieze de garanția constituită de Primăria Comunei Ciolănești în condițiile documentației de atribuire; în caz contrar, Primăria Comunei Ciolănești, este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

(4.1.4.) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

(4.1.5.) 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;

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

(4.1.7.) pe durata contractului de închiriere, are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de **chiriaș**. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a **chiriașului** și în condițiile stabilite în Contractul de închiriere;

(4.1.8.) poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a **chiriașului**, numai în condițiile prevăzute de alin. (4.1.7.) ;

(4.1.9.) de a nu tulbura pe **chiriaș**, în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute de lege;

(4.1.10.) să notifice **chiriașului** apariția oricăror împrejurări de natură a afecta drepturile **chiriașului**, în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa;

(4.1.11.) de a nu ipoteca sau gaja bunul închiriat, acesta aparținând domeniului public al Comunei Ciolănești care este inalienabil, insesizabil, imprescriptibil. În acest sens acest bun nu poate fi sechestrat sau scos din cirsuitul civic;

(4.1.12.) de a denunța unilateral Contractul de închiriere în condițiile legale, respectiv la încetarea contractului ce poate avea loc în cazul în care interesul național sau local o impune. În această situație, va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral Contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Părțile vor stabili quantumul despăgubirilor datorate **chiriașului** și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul **proprietarului**, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Art. 4.2. Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

(4.2.1.) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

(4.2.2.) să plătească taxa de închiriere, în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contract;

(4.2.3.) să constituie garanția în quantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

(4.2.4.) să solicite Primăriei Comunei Ciolănești, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

(4.2.5.) 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;

(4.2.6.) 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;

(4.2.7.) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(4.2.8.) Neplata taxei de închiriere, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Primăriei Comunei Ciolănești la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Primăria Comunei Ciolănești este obligat să reîntregească garanția.

(4.2.9.) să efectueze și să mențină curățenie în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere;

(4.2.10.) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească pe **proprietar** pentru pagubele produse din culpa sa;

(4.2.11.) să respecte și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară;

(4.2.12.) la expirarea termenului de închiriere este obligat să restituie **proprietarului** (Primăriei Comunei Ciolănești), în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile de retur;

(4.2.13.) să efectueze și să mențină curățenie în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere;

(4.2.14.) să utilizeze spațiul numai imobil activitate economică;

(4.2.15.) la începutul perioadei de închiriere să primească bunul imobil închiriat, iar la sfârșitul perioadei de închiriere să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, pe baza proceselor verbale de predare-primire care fac parte integrantă din contract;

(4.2.16.) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu buna-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, imobil activitate economică, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcției, instalațiilor și accesoriilor aferente, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

(4.2.17.) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv apă, energie electrică, salubritate precum și eventualele cheltuieli de racordare la aceste utilități;

(4.2.18.) să plătească taxa de închiriere lunară la termenul stipulat în contract. **În cazul în care spațiul este închiriat în asociere iar una dintre partile asocierii reziliaza contractul, atunci cealaltă parte a asocierii se obligă să achite cheltuielile cu taxa de închiriere și utilitățile în cota de 1/1 (valoarea totală declarată în propunerea financiară) dacă nu înlocuiește asociatul care și-a reziliat contractul.**

(4.2.19.) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al **PRIMĂRIA COMUNEI CIOLĂNEȘTI**, și cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate;

(4.2.20.) sa permita **proprietarului** sa controleze modul in care este utilizat bunul imobil inchiriat si starea acestuia, la termenul stabilit in contract;

(4.2.21.) sa raspunda integral pentru deteriorarile aduse bunului imobil inchiriat de catre persoanele aduse de acesta in spatiu (depozitare deseuri menajere, articole campare, etc.)

(4.2.22.) sa nu cedeze contractul si sa nu subinchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;

(4.2.23.) sa nu schimbe destinatia sau specificul bunului imobil inchiriat ce face obiectul prezentului contract;

(4.2.24.) sa nu angajeze si/sau sa permita desfasurarea unor activitati ilegale in spatiul inchiriat;

(4.2.25.) sa raspunda si sa asigure pastrarea ordinii publice in spatiul inchiriat;

(4.2.26.) sa asigure respectarea normelor in domeniul prevenirii si stingerii incendiilor inclusiv prin instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in spatiul inchiriat si sa raspunda de eventuale consecinte ;

(4.2.27.) sa obtina avizele si autorizatiile necesare desfasurarii activitatilor pe spatiul inchiriat, cu respectarea legislatiei in vigoare;

(4.2.28.) sa predea spatiului inchiriat la ajungerea la termen sau rezilierea contractului de inchiriere;

(4.2.29.) sa informeze imediat pe **proprietar** asupra oricaror accidente si stricaciuni care s-au produs in spatiul inchiriat;

(4.2.30.) sa suporte toate pagubele produse **proprietarului** daca din vina sa s-au produs incendii, inundatii sau alte incidente in spatiul inchiriat sau daca au avut loc accidente de munca in spatiul inchiriat;

(4.2.31.) se obliga sa radieze din Registrul Comertului punctul de lucru localizat in spatiul inchiriat nu mai tarziu de cincisprezece (15) zile de la data de la care prezentul contract de inchiriere inceteaza, sub sanctiunea penalitatilor de intarziere 0,1% pe zi de intarziere.

(4.2.32.) sa achite impozitul aferent spatiului, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal art. 455 alin (6) si sa faca dovada platii catre **PRIMĂRIA COMUNEI CIOLĂNEȘTI**.

(4.2.33.) în cazul în care **Primăria Comunei Ciolănești** are nevoie de bunul imobil inchiriat, **chiriașul** este obligat să-l elibere în termen de 60 de zile de la notificare

Art. 5.3. Soluționarea litigiilor

(1) Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de închiriere si care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Teleorman, Alexandria, Strada Ion Creanga nr. 53 , tel. 0247406016, fax 0247317322, e-mail tribunaltr@just.ro. . Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

(3) Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației române în vigoare.

Art. 5.4. DISPOZITII FINALE

(5.4.1.) Contractul de închiriere poate fi modificat si adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

(5.4.2.) Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante si aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Ciolănești.

(5.4.3.) Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin Caietul de sarcini si Documentația de atribuire care se pun la dispoziția solicitanților de către Primăria Comunei Ciolănești în urma unei cereri scrise depuse la secretariat si a achitării sumei de 100,0 lei la casieria unității. Taxa de participare la licitație este de 100,0 lei.

(5.4.4.) *Contravaloarea documentatiei, în sumă de 100,0 lei si a taxei de participare, în cuantum de 100,0 lei nu pot fi restituite.*

(5.4.5.) Data limită pentru depunerea ofertelor este, ora

(5.4.6.) Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Comunei Ciolănești, satul **Ciolănești**, satul **Ciolănești, jud.** în data de, ora

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,



Întocmit,

Ing. Criștiu-Ninu Ioan-Răzvan

