

**DOCUMENTAȚIA
procedurii privind
ÎNCHIRIEREA UNOR SPAȚII**

SECȚIUNEA I**INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI****Art. 1 Informații privind persoana juridică locatoare:****Primăria comunei Măldărești**Adresa: **comuna Măldărești, județul Vâlcea,**Numărul de telefon: **0250860360**, Fax: **0250861937**Cont: **RO10TREZ67421A300530XXXX**, Banca: **Trezoreria Horezu****Art. 2 Scopul aplicării procedurii:**

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Măldărești nr. **17/03.04.2025**, persoanele juridice și fizice române interesate sunt invitate să depună oferte, în scopul atribuirii contractelor de închiriere a spațiului descris în Caietul de sarcini, în vederea desfășurării de activități comerciale, în condițiile prevăzute de prezenta Documentație.

Menționăm că sunt admise la licitație persoane fizice sau juridice cu activitate comercială.

Art. 3 Principii care stau la baza procedurii privind atribuirea contractelor de închiriere:

- a) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice persoană juridică română interesată, să aibă dreptul de a deveni contractant;
- b) eficiența utilizării activelor proprii, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractului de închiriere;
- c) transparența, respectiv punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractelor de închiriere;
- d) confidențialitatea, respectiv garantarea protejării secretului comercial și a proprietății intelectuale a ofertanților.

Art. 4 Procedura aplicată: licitație publică

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Măldărești nr. _____, prin care s-a stabilit un preț de pornire la licitație pentru chiria lunară, prețurile minime acceptate de locator sunt, după cum urmează:

- **6,65 lei/mp/lună**, reprezentând chiria pentru spațiul destinat activității comerciale - situat în incinta Dispensarului Medical Uman Măldărești

Ofertele financiare inferioare prețurilor minime acceptate de locator, vor fi respinse ca necorespunzătoare.

Art. 5 Obiectul contractului de închiriere

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea unui spațiu în suprafață de 68,4 mp (Conform Hotărârii Consiliului Local Măldărești nr. _____) situat în incinta Dispensarului Medical Uman Măldărești.

Art. 6 Termenii comerciali ai contractului de închiriere

Contractele vor fi încheiate în termenii comerciali prevăzuți în draftul de contract anexat la prezenta Documentație.

Durata contractului: 5 ani de la data semnării contractului. Poate fi prelungită cu perioade de 5 ani, solicitarea Locatarului (acesta având drept de preemțiune), actualizându-se prețul în urma unei evaluări.

Termenul de încheiere a contractelor: după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Predarea-primirea spațiului: maxim 30 de zile de la data constituirii garanției.

Termen de începere a activității: maxim 5 zile de la data încheierii procesului verbal de predare /primire a spațiului.

Plata chiriei: se va efectua lunar de la data încheierii contractelor de închiriere, în termen de 5 zile calendaristice de la data emiterii facturilor de către Primăria comunei Măldărești.

Penalități: Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.
Amenajarea spațiilor: chiriașul are dreptul de a investi în bunul închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul scris al proprietarului.

Art. 7. Documentele ofertei:

Documentele ofertei sunt:

- documentele de calificare la procedură;
- propunerea financiară.

Art. 8. Documentele de calificare

Eligibilitate

Se vor depune în mod obligatoriu, următoarele documente, în ordinea mai jos menționată, însoțite de un OPIS al acestora:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul completată conform Anexei C, în original;
- b) o declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în copie;
- d) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;

e) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația Financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

Notă: în cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.

2) Adeverința emisă de Primăria MĂLDĂREȘTI care să ateste faptul că nu înregistrează debite față de această instituție publică, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) și că nu se află sub incidența prevederilor art. 2.2 din caietul de sarcini, în original;

3) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoana juridică) și a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC;

4) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, dată în formă autentică, în original;

5) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

6) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

Înregistrare

În cazul ofertanților persoane juridice:

- Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (*copie conform cu originalul*),

precum și un Certificat constatator emis de aceeași autoritate atestând obiectul de activitate.

Împuternicirea (dacă este cazul)

- Oferta trebuie să fie însoțită de împuternicirea scrisă prin care semnatarul ofertei este autorizat să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, în conformitate cu modelul prevăzut în Secțiunea „Formulare”.

Art. 9. Propunerea financiară:

Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

- 1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- 2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta: denumirea spațiului situat în incinta Dispensarului Medical Uman Măldărești;
- 3) prețul ofertat/lună, plecând de la prețul de pornire al licitației;
- 4) Semnătură ofertant;

ELABORAREA SI PREZENTAREA OFERTELOR

Reguli privind oferta

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, 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 intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(6) Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat de către ofertant.

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

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

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

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

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

(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 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.

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

Art. 10. Perioada de valabilitate a ofertelor

Perioada de valabilitate a ofertelor este de 60 zile.

Ofertele care prevăd o perioadă de valabilitate mai mică decât cea prevăzută mai sus vor fi respinse la deschidere.

Comisia de licitație are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade.

În cazul extinderii perioadei de valabilitate a ofertei, perioada de valabilitate a garanției pentru participare va fi prelungită în mod corespunzător.

Art. 11. Depunerea ofertei

- Adresa la care se depune/transmite oferta este: Primăria comunei Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, secretariat.

- Data limită pentru depunerea ofertelor este _____

Art. 12. Marcarea și sigilarea ofertei

Ofertantul trebuie să prezinte documentele ofertei în original.

Toate documentele ofertei vor fi introduse într-un plic marcat la exterior cu adresa Primăriei comunei Măldărești și cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE _____".

În plic se vor introduce:

- Documentele de calificare în original într-un plic, închis și sigilat, pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului, precum și mențiunea "DOCUMENTE DE CALIFICARE";

- Propunerea financiară în original într-un plic distinct, închis și sigilat, pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului, precum și mențiunea PROPUNERE FINANCIARĂ.

SECȚIUNEA II

DESFĂȘURAREA PROCEDURII

Art. 13. Deschiderea procedurii

Procedura de licitație publică se va desfășura în data de _____ la sediul Primăriei comunei Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea,

Art. 14. Etapa de admitere a ofertanților

Comisia de licitație va deschide și va analiza documentele de calificare prezentate de ofertanți.

Admiterea unui ofertant la etapa de licitație publică presupune îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute de art. 5 și art. 8.

Președintele comisiei de licitație publică va anunța ofertanții admiși și ofertanții respinși.

Pentru ofertanții admiși vor fi deschise propunerile financiare și va avea loc licitația publică.

Art. 15. Etapa de licitație publică:

Spațiul în suprafață de 68,4 mp situat în incinta Dispensarului Medical Uman Măldărești.

Prețul minim este de **6,65 lei/mp/lună**.

În cazul în care există cel puțin două oferte, va fi admisă oferta care va conține Prețul cel mai mare.

Dacă până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, titularul dreptului de administrare reia procedura de licitație publică.

Prețul ofertei va fi prezentat în plic închis.

Art. 16. Încheierea contractelor de închiriere

Primăria comunei Măldărești, are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a

căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de comisia de licitație în urma desfășurării ședinței de licitație publică.

Contractul va fi încheiat în termenii comerciali prevăzuți în draftul de contract anexat prezentei Documentații.

Art. 17. Contestații

În cazul existenței unor eventuale contestații, acestea se depun în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației și se depun în același loc unde se depun ofertele.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză.

SECȚIUNEA III

CAIETUL DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului Medical Uman Măldărești, în suprafață de 68,45 mp. Închirierea spațiului din cadrul Dispensarului Medical Uman Măldărești, proprietate publică a comunei Măldărești, se face în vederea prestării de servicii, inclusiv cele medicale și farmaceutice.

Preț/mp/luna : 6,65 lei

Preț pornire licitație: 6,65 lei/mp/lună, spațiu aflat în proprietatea UAT COMUNA MĂLDĂREȘTI, sat Măldărești, cod poștal 247370, jud. Vâlcea.

Capitolul I

Informații generale

1. Organizatorul licitației: Comuna Măldărești, Județul Vâlcea

1.1. Denumire: Consiliul Local al Comunei MĂLDĂREȘTI, județul Vâlcea, în calitate sa de titular al dreptului de administrare prin Aparatul de specialitate al Primarului Comunei MĂLDĂREȘTI, județul Vâlcea.

Cod fiscal: 2541541

Adresa: Comuna MĂLDĂREȘTI, sat Măldărești, strada Bela, nr. 1, jud. Vâlcea,

Cont: **RO10TREZ67421A300530XXXX**, deschis la Trezoreria Horezu,

Cont: _____ cont garanții de participare pentru licitații Trezoreria Horezu.

1.2. Baza legală

- OUG. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, prevederile art. 332- 348.

- HCL nr. **17/03.04.2025**, Anexa conținând Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor din proprietatea Consiliului Local Măldărești, Județul Vâlcea, a Caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere precum și a Fișei de date

1.3. Tipul procedurii

Licitație publică

1.4. Obiectul procedurii

Un spațiu în suprafață de 68,45 mp, în cadrul Dispensarului Medical Uman Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea

1.5. Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat în vederea prestării de servicii, inclusiv cele medicale și farmaceutice. Locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și să asigure respectarea condițiilor care au stat la baza eliberării avizului și autorizației de securitate la incendiu (art. 9 din Legea, nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare). Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat și de a achita utilitățile aferente spațiilor comune.

1.6. Contravaloarea caietului de sarcini/spațiu este de 25 de lei.

1.7. Contractul de închiriere va fi încheiat pe o durată de 5 ani și poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional, pentru o perioadă egală cu termenul inițial, în cazul în care Locatarul semnării actului adițional, îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în Caietul de sarcini, respectarea condițiilor din Regulament de la momentul prelungirii, în condițiile actualizării prețului de închiriere la prețul pieței din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuată de un evaluator autorizat), locatarul având drept de preemțiune.,

1.8. În ceea ce privește predarea spațiilor libere ce reprezintă un bun viitor, Locatarul transmite o notificare Locatarului în scopul încheierii Procesului verbal de predare - primire a spațiului închiriat.

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane juridice, romane sau străine, constituite în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind Desfășurarea Licitației;

c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) către Compartimentul Taxe și Impozite Locale al Primăriei Măldărești;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia.

e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:

1) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

2) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

3) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18A1 - 18A5 din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

4) acte de terorism, prevăzute de art. 32 - 35 și art. 37 - 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

5) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

6) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator este condamnat;

7) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 2 chirii lunare și va fi plătită în lei, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna înmulțita cu suprafața spațiului.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN _____, deschis la Trezoreria Horezu, județul Vâlcea pe numele Comunei Măldărești, județul Vâlcea, sau prin depunere la casieria primăriei Măldărești. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare - Spațiu în suprafață de 68,45 mp”.

Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul

prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție de buna execuție cu o valoare egală cu doua chirii lunare.

Capitolul III

Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de Organizator, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertanții vor menționa numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, obiectul licitației pentru care este depusă oferta: denumirea spațiului solicitat!

3.4. Plicul exterior va trebui sa conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată, însoțite de un OPIS al acestora:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, completată conform Anexei C, în original;
- b) o declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în copie;
- d) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- e) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

Nota: în cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.

2) Adeverința emisă de Primăria Măldărești care să ateste faptul că nu înregistrează debite față de această instituție publică, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) și că nu se află sub incidența prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, în original;

3) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoană juridică) și a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actualizat

4) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, dată în formă autentică, în original;

5) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;

6) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4., lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

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

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta: denumirea spațiului situat în incinta Dispensarului Medical Uman Măldărești;

3) prețul ofertat/lună, plecând de la prețul de pornire al licitației;

4) Document care atestă implementarea sistemului de protecție a mediului (*lipsa acestui document nu descalifică ofertantul*)

5) semnătură ofertant;

- 3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată durata de valabilitate stabilită de Organizator.
- 3.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la ora stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.
- 3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina părții interesate.
- 3.12. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 3.13. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei oferit peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA raportat la suprafața spațiului de închiriat - pondere 75%;
- b) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului - pondere 25%;

Capitolul V

Desfășurarea licitației

- 5.1 Anunțul pentru desfășurarea licitației se va publica cu cel puțin 20 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, precum și pe pagina de internet www.primariamaldaresti.ro.
- 5.2 Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 5.3 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, care urmează a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicată de către Organizator. Solicitarea clarificărilor va fi transmisă cel mai târziu cu 10 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă cel târziu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 5.4 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, care urmează a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicată de către ofertanți. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data ședinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 5.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 5.6. Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.
- 5.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.4 din caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: **depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.**
- 5.8 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.
- 5.9 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către

comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ori care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

5.10 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV.

5.11 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, câștigătoare este oferta care are implementat un sistem de protecție a mediului. Dacă în continuare există mai multe oferte clasate pe locul I, ofertanților clasati pe primul loc li se va solicita o nouă ofertă.

5.12 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

5.13 Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

5.14 Organizatorul va 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.

5.15 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

5.16 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.15, comisia de evaluare 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.

5.17 În cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

5.18 Organizatorul va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6. Organizator 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. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura dacă nu există persoane interesate de achiziționarea Caietului de sarcini.

5.19. În sensul prevederilor art. 5.18 procedura de licitație se consideră afectată dacă 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 transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării concurenței;

b) Organizatorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

5.20 În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anularii, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI

Încheierea contractului de închiriere

6.1 Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.14.

6.2. Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

6.3. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și acceptă prevederile caietului de sarcini și ale dispozițiilor hotărârii de consiliu local care aprobă conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6.

6.4. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.

6.5. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.

6.6. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.

6.7. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

6.8. În cazul în care Organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului ca ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare 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, Organizatorul reia procedura de licitație.

6.9. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect înființarea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale efectul se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

6.10. Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în mod ferm în contractul de închiriere.

6.11. Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.

6.12. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizator prin care se comunică intervenirea rezilierii.

6.13. Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de Organizator și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș rămân în proprietatea Locatarului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor putea aduce modificări configurației spațiului doar cu aprobarea prealabilă a administratorului. Prin excepție, pentru spațiile comerciale construite, amenajate sau îmbunătățite de Organizator, în cazul cărora intervin situații de impas financiar care împiedică finalizarea investiției, se pot încheia contracte de închiriere în care să se dea posibilitatea avansării de către Locatar a sumelor necesare pentru ca Organizatorul să finalizeze investițiile, urmând ca Locatarul să recupereze sumele avansate prin deduceri lunare, fixe, din chirii pe întreaga durată de valabilitate a contractului de închiriere, începând cu luna următoare luării în folosință a spațiului finalizat.

6.14. Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzut de lege, în termen de 6 luni de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.

6.15. Pe durata contractului de închiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării părților comune.

6.16. La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada contravalorii garanției de bună execuție echivalentă a 2 chirii lunare, calculată la prețul adjudecat al chiriei. fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care intră incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

6.17. Garanția de bună execuție depusă de ofertantul câștigător se păstrează de către Organizatorul licitației până la încetarea contractului și se eliberează numai după verificarea în evidentele

contabile din care să reiasă că Locatarul nu prezintă debite, că acesta și-a îndeplinit în mod corespunzător obligațiile asumate prin contract și după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului.

6.19. Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, în trei exemplare, unul pentru fiecare parte și unul care va fi înregistrat la organele fiscale și constituie titlu executoriu pentru evacuarea chiriei, în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale și pentru plata chiriei, utilităților, penalităților și cheltuielilor justificate la termenele și modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

Capitolul VII

Incidente

7.1. Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului câștigător la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut la art. 6.5 din prezentul caiet de sarcini, precum și refuzul ofertantului câștigător de a semna Contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de forță majoră sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusă și a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale unității administrativ-teritoriale pe o durată de 3 ani de la data ședinței de licitație.

7.2. Ofertanții pentru care există indicii sau dovezi că au stabilit înțelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației în scopul obținerii unor prețuri mai avantajoase, pierd garanția de participare și vor fi excluși de la licitație.

7.3. În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.

SECȚIUNEA IV
FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Către

(denumirea organizatorului licitației și adresa completă)

Subsemnatul/reprezentant împuternicit al/

(datele de identificare ale ofertantului)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în

Dinprivind organizarea procedurii

(zi/lună/ an)

(tipul procedurii de licitație)

(denumirea publicației, mijlocul de informare etc.)

Pentru închirierea.....

(datele de identificare ale bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație) Ne exprimăm prin prezenta, interesul de a participa în calitate de ofertant.

Am luat la cunoștință criteriile și condițiile care vor fi utilizate pentru stabilirea ofertanților calificați și anexăm la prezenta cerere, documentele de calificare solicitate, după cum urmează:

1)

2).....

3).....

Cu stimă,

Data completării

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Antetul societății ofertante

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa _____, cu sediul în _____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI _____, atribut fiscal _____, reprezentată legal prin Dl./Dna _____, în calitate de _____, împuternicim prin prezenta pe Dl./Dna. _____, domiciliat în _____, identificat cu B.I./C.I. seria _____ nr. _____, CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, având funcția de _____, să ne reprezinte la procedura de licitație publică organizată de Primăria comunei Măldărești, în scopul atribuirii contractului de închiriere a unui spațiu în vederea desfășurării de activități comerciale.

În îndeplinirea mandatului sau mandatarul va avea următoarele drepturi :

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedura de licitație publică;
2. Să depună oferta în numele subscrisei;
3. Să participe în numele subscrisei la deschiderea ședinței de licitație;
4. Să răspundă la solicitările de clarificare formulate de către comisia de evaluare;
5. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedura licitației.

Prin prezenta împuternicire mandatarul nostru este deplin autorizat sa angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedura de licitație publică.

***Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).*

DATA _____

(Denumirea mandantului)

Administrator

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la Licităția publică pentru închirierea spațiului în suprafață de 68,45 mp, situat în incinta
Dispensarului Medical Uman Măldărești.

Subsemnatul(a), cu domiciliul în
....., posesor al B.I./C.I./Pașaport seria, nr., eliberat la
data de, de având C.N.P., în
calitate de reprezentant al, cu sediul în
.....
....., înregistrată la sub
nr....., având cod de identificare fiscală și cod IBAN
....., deschis la, telefon,
fax., e-mail.....

Prin prezenta vă solicit: înscrierea pentru participarea la licitația publică pentru închirierea
spațiului în suprafață de 68,45 mp, situat în Dispensarul Medical Uman Măldărești.

Valoarea de începere a licitației este de

Mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini și ale Organizatorului, stabilit prin
HCL Măldărești nr. care aprobă procedura de desfășurare a licitației publice
deschise cu strigare pentru spațiul mai sus indicat.

Semnătură

ANEXA B

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat în _____, strada _____, nr. _____, bloc _____, scara _____, apartament _____, sector/județ _____, identificat(ă) cu BI/CI _____ seria _____, număr _____ emis de _____, la data de _____, având CNP _____, în calitate de reprezentant legal al _____, prin _____, prezenta, declar pe propria răspundere, având cunoștință de prevederile art. 326 Codul Penal, că _____ nu se află în insolvență,

reorganizare judiciară sau faliment, nu este gajată sau ipotecată, este lipsită de sarcini de orice natură și nu este reprezentată legal de persoane care au fost reprezentanți legali ai unei alte persoane juridice care a înregistrat debite la bugetul local al Comunei Măldărești, județul Vâlcea sau față de Compartimentul Taxe și Impozite Locale al Primăriei Măldărești, ori litigii în contradictoriu cu UAT Comuna Măldărești, județul Vâlcea.

De asemenea, menționez că în ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Totodată, declar că nu am rude de gradul I angajate în cadrul Primăriei Măldărești și că nu voi participa la licitație cu o altă persoană juridică în care să am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar în cazul în care, în perioada de timp dintre data depunerii documentației de licitație și până la licitație, voi dobândi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participante și ea la aceeași licitație, în mod expres, voi face toate demersurile să retrag de la licitație una dintre persoanele juridice, astfel încât să rămână o singură persoană juridică participantă, în care am calitatea de asociat/asociat unic.

De asemenea, declar că înțeleg și accept faptul că spațiul comercial ce formează obiectul licitației publice deschise reprezintă un bun viitor și că mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informațiile și documentele referitoare la spațiul comercial, anterior depunerii Ofertei de participare la licitație.

De asemenea, în cazul în care _____ (denumirea persoanei juridice care depune oferta) va fi desemnată câștigător al spațiului în suprafață de 68,45 mp, situat în Dispensarul Medical Uman Măldărești, declar că sunt de acord ca:

- orice lucrări de amenajare, modernizare, îmbunătățire sau de întreținere a spațiului, se vor face cu fonduri financiare proprii și renunț la dreptul de a solicita contravaloarea manoperei și/sau a materialelor consumate. Ele se vor face conform Proiectului tehnic pus la dispoziție de Organizator, precum și cu obținerea tuturor autorizațiilor legale;
- să obțin toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, din fonduri proprii, fără pretenția rambursării cheltuielilor înaintate în acest scop;
- să solicit acordul scris al administratorului pentru schimbarea obiectului de activitate desfășurat în spațiu;
- să nu aduc modificări la structura interioară și/sau exterioară a spațiului comercial sau a clădirii, decât cu aprobarea prealabilă, în scris, a Locatorului,
- în situația în care Consiliul Local Măldărești decide consolidarea, modernizarea sau efectuarea de reparații cu privire la imobilului în care se găsește spațiul liber și în măsura în care execuția lucrărilor anterior menționate necesită încetarea activității societății ofertante, voi evacua spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, pe perioada executării lucrărilor și voi fi scutit de la plata contravalorii dreptului de folosință a spațiului pentru perioada respectivă;

- la încetarea contractului de închiriere, să predau spațiul în stare de funcționare, pe bază de proces verbal de predare-primire, cu toate investițiile efectuate în spațiu în vederea amenajării, modernizării sau îmbunătățirii acestuia și să achit toate obligațiile de plată existente până la acel moment;
- renunț, în mod expres, să solicit Locatorului contravaloarea oricăror investiții, materiale sau lucrări executate în vederea punerii în funcțiune a spațiului folosit în baza contractului de închiriere;
- renunț, în mod expres, la dreptul de a solicita despăgubiri sau alte sume de bani Locatorului, în cazul în care contractul de închiriere va fi desființat printr-o hotărâre judecătorească definitivă;
- înțeleg și accept faptul că, la încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar în spațiul închiriat rămân în proprietatea Locatorului, intrând în domeniul public.
- în ipoteza în care contractul de închiriere va înceta înainte de împlinirea termenului contractual, din culpa Locatarului, declar că renunț în mod expres și irevocabil la dreptul de a ridica pretenții de ordin financiar sau de altă natură cu privire la investițiile realizate în Spațiul închiriat, precum, dar fără a se limita la, lucrări de amenajare, modernizare, îmbunătățire sau de întreținere a spațiului comercial și materiale utilizate.

Prezenta este valabilă pentru licitația spațiului în suprafață de 68,45 m.p. situat în Dispensarul Medical Uman Măldărești.

Data:

Semnătură

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____

2. Codul fiscal: _____

3. Adresa sediului central: _____

4. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare (numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____ (în
conformitate cu prevederile din statutul propriu).

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale/puncte de lucru, dacă este cazul:

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Punctul de lucru principal: _____

Candidat/ofertant,

(semnătură autorizată)

SECȚIUNEA V
MODEL DE CONTRACT

Contract de închiriere de spațiu

Contract de închiriere, conform HCL Măldărești nr. ____/____

Nr. ____ încheiat astăzi, _____, între:

Comuna Măldărești, adresa Comuna Măldărești, jud Vâlcea , telefon/fax 0250/860360, cod fiscal 2541541, cont trezorerie RO10TREZ67421300205XXXX, deschis la Trezoreria Horezu, reprezentată prin Bociog Ion funcția – Primar, în calitate de beneficiar, pe de-o parte, denumita în continuare „Locator”,

și

_____ cu sediul în _____, str. _____,
nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, ap. _____, județul _____, CUI _____,
reprezentată prin _____, administrator, cont nr. _____
deschis la _____,
în calitate de LOCATAR, numit în continuare „Locatar”,

Denumite în continuare, în mod individual „Partea și în mod colectiv „Părțile”,

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de închiriere (denumit în continuare „Contract”, cu respectarea următoarelor clauze:

1) Obiectul Contractului. Spațiul închiriat

1.1. Locatarul încheie cu Locatorul prezentul contract în scopul închirierii unui spațiu în suprafață de 68,4 mp, în care Locatarul să desfășoare o activitate cu caracter economic, situat în Dispensarul Medical Uman Măldărești - comuna Maldaresti, sat Maldaresti, strada Ciupa, nr. 3, județul Vâlcea.

2) Perioada de închiriere

2. Durata de închiriere a Spațiului este de 5 (cinci) ani, calculata începând cu data _____ și poate fi prelungită, prin încheierea unui act adițional, pentru o perioada egală cu termenul inițial, în cazul în care Locatarul semnării actului adițional, îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în Caietul de sarcini, respectarea condițiilor din Regulament de la momentul prelungirii, în condițiile actualizării prețului de închiriere la prețul pieței din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuată de un evaluator autorizat), locatarul având drept de preemțiune.

3) Predarea și folosirea Spațiului închiriat

3.1. Locatarul declara ca a vizitat și inspectat Spațiul închiriat anterior încheierii acestui Contract de închiriere, ca a luat la cunoștință, împreună cu orice consilieri

profesioniști necesari, de planurile, documentațiile și informațiile tehnice referitoare la Spațiul închiriat, le-a înțeles și în consecința a dispus de toate informațiile și documentele referitoare la Spațiul închiriat înainte de a semna Contractul de închiriere.

3.2. Locatorul va preda Locatarului Spațiul închiriat la data semnării prezentului Contract, (numita în continuare „Data de predare”).

3.3. Locatorul va preda Locatarului Spațiul închiriat în condițiile de amenajare existente la data semnării prezentului Contract de Închiriere.

3.4. în cazul în care Locatarul nu este prezent la Data de predare, Locatorul îi va acorda Locatarului un nou termen, respectiv 5 zile calendaristice de la Data de predare inițială. Dacă Locatarul nu se prezintă nici la noul termen, predarea Spațiului închiriat este considerată ca acceptată de către Locatar, liberă de orice vicii.

3.5. La Data predării Spațiului închiriat Locatarului, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare- primire (numit în continuare „Procesul verbal de predare-primire”), unde vor fi menționate viciile constatate în Spațiul închiriat. Dacă niciun viciu nu este menționat în Procesul verbal de predare-primire Locatarul consimte ca a preluat Spațiul închiriat în condiții normale prevăzute în Contract.

Procesul verbal de predare-primire va constitui anexa nr. 2 la prezentul Contract.

3.6. Locatarul va avea în posesie Spațiul închiriat, liber și netulburat, cu condiția de a desfășura activitatea menționată pe perioada Contractului, de a plăti sumele datorate conform prezentului Contract și de a-si îndeplini toate celelalte obligații legale și contractuale.

3.7. Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii Spațiului se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului și fara pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate la încetarea prezentului Contract.

3.8. Locatarul va plăti toate cheltuielile și taxele necesare activității comerciale pe care o va desfășura în cadrul Spațiului închiriat, inclusiv taxele, licențele, autorizațiile, avizele etc. care privesc suprafața închiriată. în caz contrar, Contractul se reziliaza de drept, iar Locatarul pierde garanția de buna-execuție.

3.9. Spațiul închiriat are ca destinație exclusivă desfășurarea activităților conform codurilor CAEN din certificatul constatator:

- 4773 – COMERȚ CU AMĂNUNTUL AL PRODUSELOR FARMACEUTICE, ÎN MAGAZINE SPECIALIZATE

- 8622 - ACTIVITATI DE ASISTENȚĂ MEDICALĂ SPECIALIZATĂ

- 8559 - ALTE FORME DE INVATAMANT n.c.a.

- 8560 - ACTIVITATI DE SERVICII SUPORT PENTRU INVATAMANT

3.10. Orice schimbare a activității agreeate și a tipului de produse comercializate în cadrul Spațiului închiriat va fi făcută numai cu notificarea și acordul prealabil scris al administratorului activității Clădirii.

3.11. în cazul nerespectării art. 3.11 și art. 3.12, Locatarul este de drept în întârziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept;

3.12. Locatarul este obligat sa nu negligeze Spațiul închiriat, parțial sau în totalitate, pe durata Contractului.

3.13. Locatarul va avea următoarele drepturi neexclusive în comun cu Locatorul și cu toate persoanele care beneficiază de drepturi similare:

a) un drept de a folosi Părțile și Suprafețele comune așa cum au fost proiectate de către Locator pentru a fi folosite de Locatarii Clădirii, iar Locatarul nu va obstructiona Părțile și Suprafețele comune și nici nu va împiedica în vreun fel accesul în și din Clădire;

b) un drept de trecere al tuturor utilităților de la și către Spațiul închiriat, prin oricare din traseele de utilitati din vecinătatea Spațiului închiriat care deservește Spațiul închiriat și care acum sau în viitor trec prin, pe dedesubt sau peste oricare parte a Clădirii, furnizând utilitati Spațiului închiriat.

„PARTI COMUNE” reprezintă toate părțile comune ale Clădirii folosite pentru acces către și dinspre spațiile închiriate, precum și alte spații comune interne (holuri, pasaje, toalete publice, intrări, coridoare de evacuare, camere de serviciu și tehnice), localizate în interiorul Clădirii.

„SUPRAFEȚE COMUNE” reprezintă spațiile comune externe folosite pentru uz comun de către Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, iluminare publică, trotuare etc.

3.14. Locatarul este obligat să respecte legile și regulile impuse odată cu închirierea Spațiului închiriat și este obligat să aibă toate licențele și autorizațiile la zi necesare funcționării și desfășurării activității în Spațiul închiriat conform celor prevăzute în prezentul Contract și pe toată durata acestuia.

3.15. Locatorul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit, toate Traseele de utilitati dinspre și către toate Părțile comune ale Clădirii, precum și către alte clădiri și terenuri aferente Clădirii, ce trec prin interiorul Spațiului închiriat, dar care nu deservește în mod exclusiv Spațiul închiriat.

„TRASEE DE UTILITATI”: reprezintă toate canalizările, țevile, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.

3.16. Locatarul se obliga să deschidă Spațiul închiriat conform orarului de funcționare al Clădirii, așa cum este clar definit și stipulat în Regulamentul intern de funcționare a Clădirii. Excepție fac situațiile care impun ca spațiul închiriat să fie închis, cu condiția notificării prealabile în scris a Locatorului.

3.17. Locatarul va lua la cunoștință și va aplica orice modificare a orarului de funcționare a Clădirii, modificare decisa periodic de către Locator. Orice modificare a orarului de funcționare va fi anunțată de către Locator cu 15 zile în avans.

4) Chirie

4.1. Chiria pentru Spațiul închiriat va fi în suma de 6,65 lei/mp/luna pentru primul an, urmând ca în fiecare an valoarea chiriei să fie actualizată cu rata inflației.

4.2. Chiria pentru Spațiul închiriat va fi datorată începând cu Data predării Spațiului.

4.3. Facturile fiscale vor fi emise până la data de 15 ale fiecărei luni și vor cuprinde quantumul chiriei aferent lunii următoare. Plata Chiriei se va face într-un termen de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fără a depăși data de 1 a lunii.

4.4. Neplata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute prezentul contract îndrituiește pe locator să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, în caz de neplata a chiriei pe o durată de cel mult 30 zile, calculată de la data scadentei ultimei chirii, contractul se reziliază de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul Contract, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de Locatar în spațiul închiriat etc.

4.5. 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, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

5) Costurile aferente utilităților și serviciilor

5.1. Pe lângă Chiria prevăzută mai sus, începând cu Data predării Spațiului închiriat, Locatarul este obligat să plătească pentru Spațiul închiriat o sumă ce reprezintă Costurile aferente utilităților și serviciilor, reprezentând cota-parte pentru cheltuielile aferente Părților și Suprafețelor comune și întreaga proprietate imobiliară a Clădirii, cum sunt:

- a) costul utilităților consumate pentru Părțile și suprafețele comune;
- b) taxele publice, inclusiv cota-parte din taxa de salubritate aferentă spațiului ocupat în Clădire, dacă este cazul;
- c) servicii de securitate și pază, portar, inclusiv echipamente și sistemele de securitate ale Clădirii după cum Locatorul consideră potrivite, dacă este cazul;
- d) echipamentele de prevenire și stingere a incendiilor exclusiv cele aferente spațiilor închiriate, precum și orice costuri legate de serviciile private de urgență ale Clădirii, dacă este cazul;
- e) servicii de curățenie contractate pentru Clădire inclusiv serviciul de dezapezire, curățenia aleilor și drumurilor, furnizarea de containere pentru deșeuri și operarea unui depozitar și colectare a deșeurilor menajere, în măsură în care nu sunt asigurate de operatorul de salubritate, dacă este cazul;
- f) cheltuielile cu servicii privind operarea, întreținerea, repararea și verificarea echipamentelor mecanice și electrice, incluzând dar fără a se limita la: lucrări de finisare, iluminare, instalații de prevenire și stingere a incendiilor, sprinklere și extinctoare, echipamentele de aer condiționat și încălzire, echipamentele de ventilație, transformatoare, lifturi (dacă este cazul), scări rulante și instalațiile aferente acestora etc.;
- g) schimbările de construcție și funcționale realizate la cererea autorităților pentru împănarea instalațiilor și a dotărilor care deservește întreaga Clădire;
- h) întreținerea zonelor de acces, spațiilor verzi, instalațiilor exterioare, cat și iluminarea exterioară;
- i) reparația, decorarea, întreținerea, curățenia și (dacă este cazul) operarea, mobilarea, mochetarea și echiparea și (dacă și când este cazul), modificarea, refacerea, reînnoirea sau reconstruirea fiecărei zone din părțile și suprafețele comune;

j) reparația țevelor și fittingurilor, altele decât cele folosite în Spațiul închiriat de către Locatar;

k) toate costurile necesare respectării prevederilor legale cu privire la activitatea desfășurată în Clădire;

l) costurile cu cabinele personalului de paza și spațiul administrativ necesar Clădirii la o chirie rezonabilă, determinată de către Locator, precum și angajarea oricărui personal necesar pentru, ori în legătură cu, servicii de contabilitate, de administrare sau orice alte atribuții în legătură cu Clădirea sau orice parte a acesteia și care se referă la managementul general, administrare, de asigurare a securității, întreținere și curățenie a Clădirii sau a oricărei parti a acesteia.

5.2. Locatarul este obligat să plătească Locatorului Costurile aferente utilităților și serviciilor începând cu Data predării Spațiului comercial conform facturilor emise de Locator.

5.3. Cota Locatarului din totalitatea cheltuielilor prevăzute mai sus va fi determinată de către Locator pe baza raportului dintre suprafața Spațiului închiriat și suprafața totală a construcției.

5.4. LOCATORUL va fi îndreptățit să perceapă taxe pentru orice servicii adiționale celor cuprinse în contract, dacă aceste servicii sunt solicitate de către LOCATAR, pe consumul lunar al LOCATARULUI, la prețurile agreeate de către părți anterior furnizării serviciilor.

6) Utilitati

6.1. Pentru Spațiul închiriat, Locatarul va încheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrică și gaze, apă caldă și rece, internet și telefonie aleși de către acesta (dacă este cazul) sau cu cei existenți în cadrul Spațiului închiriat, în funcție de opțiunea Locatarului.

6.2. Locatarul va face plățile în baza facturilor emise de furnizorii direcți cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzătoare a contoarelor respective instalate în Spațiul închiriat.

6.3. Locatorul este de acord să își dea consimțământul în scris în vederea încheierii de către Locatar a contractelor pentru furnizarea utilitatilor/serviciilor în Spațiul închiriat direct cu furnizorii de utilitati respectivi, oricând pe durata valabilității Contractului de închiriere și ca Locatarul să își aleagă furnizorii tuturor utilităților necesare.

7) Drepturile și obligațiile Locatorului

7.1. LOCATORUL are obligația de a preda SPAȚIUL ÎNCHIRIAT LOCATARULUI la data DATA PREDĂRII SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT, pe baza Procesului verbal de predare-primire semnat de ambele Parti, ce se constituie ca Anexa nr. 2 a prezentului Contract.

7.2. Să controleze periodic modul în care este folosit Spațiul închiriat (potrivit destinației și a obiectului de activitate declarat de Locatar în condițiile art. 3.10) și să asigure folosința netulburată a Spațiului închiriat pe toată perioada de închiriere.

7.3. Cu condiția ca LOCATARUL sa plateasca Costurile aferente utilităților și serviciilor, LOCATORUL va utiliza toate mijloacele rezonabile în vederea furnizării de servicii în condiții normale și anume:

a) sa mențină, sa repare, sa păstreze, sa protejeze și sa decoreze PĂRȚILE și SUPRAFEȚELE COMUNE ale Clădirii;

b) sa mențină PĂRȚILE și SUPRAFEȚELE COMUNE curate, la un standard rezonabil, iluminate corespunzător, unde este necesar, în timpul orarului de funcționare;

7.4. LOCATORUL nu va fi făcut responsabil fata de LOCATAR în ceea ce privește:

(a) Orice avarie sau întrerupere în furnizarea serviciilor din cauza executării unor reparații necesare, a întreinerii sau inlocuirii oricărei instalații sau aparate, defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defecțiune mecanica sau de alta natura, sau distrugerea sau înghețarea sau orice alte condiții imprevizibile precum și în situațiile de criza de combustibil sau de forța de munca, sau orice cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR, dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea inițială într-un timp cat mai scurt

(b) Orice acțiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL sau cu Administratorul Clădirii.

7.5. Următoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum și persoanelor autorizate de acesta:

a) Sa ridice construcții (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restricționa temporar accesul către SPAȚIUL ÎNCHIRIAT sau buna folosire a SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau în spatele pereților principali ai SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT (cu condiția sa nu afecteze accesul în SPAȚIUL ÎNCHIRIAT) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

8) Drepturile și obligațiile Locatarului

8.1. LOCATARUL va comunica în scris, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum și schimbarea obiectului de activitate.

8.2. Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra Spațiului închiriat prin actele și faptele savarsite.

8.3. LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii și sub-contractorii acestuia.

8.4. Locatarul nu va aduce modificări structurii interioare și exterioare a clădirii fara a obține acordul prealabil și scris al Locatorului și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare.

8.5. LOCATARUL va informa imediat pe LOCATOR despre pagubele și deficiențele aparute în cadrul SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT, a SUPRAFETELOR și PARTILOR COMUNE.

8.6. LOCATARUL este făcut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse printre altele, incintei Clădirii, ușilor, pardoselilor (daca este cazul), spatiilor comune, cailor de acces aparute datorita aprovizionării / livrării mărfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.

8.7. LOCATARUL este obligat sa repare toate deficiențele pentru care este făcut responsabil conform paragrafelor de mai sus. în caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, o companie de construcții care sa repare daunele provocate de LOCATAR și sa efectueze lucrările necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.

8.8. Daca vor fi necesare lucrări de consolidare ce necesita încetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua Spațiul închiriat pe întreaga perioada a executării lucrărilor și va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.

9) Garanție

9.1. La data încheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garanției de participare , sub forma de depozit bancar, în contul de Trezorerie indicat de Locator în cuprinsul Caietului de sarcini.

9.2. Garanția de buna executie este de 678 lei și reprezintă echivalentul chiriei pe 2 (doua) luni. Locatarul se obliga sa mențină garanția la valoarea inițiala pe toata durata perioadei contractuale.

9.3. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilităților si/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de buna execuție pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de buna execuție nu acopera cuantumul datoriilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferența existenta, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

9.4. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fara nicio formalitate prealabila, în cazul în care Locatarul nu isi indeplinește obligațiile contractuale.

9.5. Garanția de buna executie va putea fi eliberata Locatarului numai după verificarea în evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezintă debite fata de Locator, în măsură în care nu a fost executata în conformitate cu prevederile

art. 9.9 din Contract și doar după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului la încetarea Contractului.

9.6. Garanția de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificări din partea Locatorului către instituția bancară care a constituit depozitul bancar.

10. LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele și impozitele ce ii revin în baza încheierii contractului de închiriere.

În cazul nerespectării prevederilor art. 10. de către Locatar, contractul se reziliaza de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația sa elibereze necondiționat Spațiul închiriat și sa-l predea Locatorului prin proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării Spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorări ale Spațiului sau numai a unor elemente ale Spațiului etc.)

11) Clauza de neexclusivitate

11.1. LOCATARUL este de acord sa nu ceara LOCATORULUI pe perioada prezentului Contract de închiriere, orice clauza de exclusivitate sau obligație de a interzice competiția, astfel încât LOCATORUL va fi liber sa decidă asupra închirierii spațiilor ramase libere în Clădire către orice terțe parti.

12) Accesul în spațiul închiriat

12.1. în cazul în care LOCATORUL trebuie sa efectueze reparații care necesita permiterea accesului Locatorului în incinta Spațiului închiriat sau eliberarea SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT de către LOCATAR pe durata reparațiilor (care trebuie sa fie cat mai scurta) sau care impiedica funcționarea SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT, LOCATARUL ia la cunoștința și accepta acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urma nu este obligat sa asigure LOCATORULUI spatii alternative în cadrul Clădirii pe durata acestor lucrări. Cu toate acestea, în cazul în care aceste lucrări depasesc ca durata 48 de ore, LOCATARUL este îndreptatit sa ceara reducerea Chiriei proporțional cu perioada în care a fost impiedicat sa-si desfășoare activitatea.

12.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretenții ori obiecțiuni și nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrările desfășurate în afara SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT, iar LOCATORULUI i se va permite de către LOCATAR accesul în absoluta discreție în interiorul SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrărilor sus menționate.

12.3. în cazul în care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul în interiorul SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terțe parti din aceasta cauza.

13) Predarea Spațiului închiriat

13.1. La încetarea Contractului de închiriere, conform art. 15 al prezentului Contract la expirarea PERIOADEI pentru care a fost încheiat, LOCATARUL este obligat să predea SPAȚIUL ÎNCHIRIAT în stadiul în care se afla la momentul încetării Contractului.

13.2. Odata cu predarea SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT se va întocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT și fiecare obiect care trebuie mutat, înlocuit sau reînnoit, precum și cele ce vor ramane în cadrul SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT, conform înțelegerii între Parti, dacă aceasta va exista.

13.3. Ca regula generală, la încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar intra de drept în domeniul public local. În cazul în care Contractul încetează din culpa Locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru investițiile și lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestații. Lucrările de amenajare interioară vor fi efectuate de către LOCATAR, iar perioada afectată acestor lucrări va fi inclusă în PERIOADA Contractului de închiriere.

13.4. LOCATARUL va plăti Costurile aferente utilităților și serviciilor până la expirarea PERIOADEI/rezilierea Contractului de închiriere sau denunțarea Contractului și, în orice caz, până când SPAȚIUL ÎNCHIRIAT este efectiv eliberat.

13.5. Toate cheile SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT vor fi predate LOCATORULUI la terminarea Contractului de închiriere.

14) Incetarea Contractului

14.1. Încetarea închirierii are loc în condițiile prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

14.2. Fără a afecta clauzele prezentului Contract de închiriere, drepturile și obligațiile Partilor ce rezultă din prezentul Contract încetează cu efect imediat și fără alte proceduri legale prealabile sau formalități, la data expirării PERIOADEI Contractului, în cazul în care durata acestuia nu a fost prelungită în conformitate cu prevederile art. 2.2 și art. 2.3 din Contract.

14.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de închiriere desființat deplin drept în cazul în care Locatarul a încălcat vreuna dintre obligațiile materiale prevăzute în Contract, după cum urmează:

14.4. Locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, Costurile aferente utilităților și serviciilor etc., și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în 5 zile de la notificarea în scris dată de către LOCATOR LOCATARULUI;

14.5. LOCATARUL nu completează GARANȚIA conform termenelor prevăzute în prezentul Contract;

14.6. LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT și/sau PĂRȚILOR și SUPRAFEȚELOR COMUNE;

14.7. LOCATARUL nu respecta obligațiile privind măsurile de siguranță și prevenire legale în caz de incendiu;

14.8. LOCATARUL are un comportament neadecvat și neacceptat fata de LOCATOR sau alți Locatari sau vizitatori ai Clădirii;

14.9. LOCATARUL nu-si îndeplinește oricare dintre obligațiile rezultând din prezentul Contract de închiriere sau care sunt prevăzute de lege, iar aceasta încălcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

15) Denumite în continuare „Evenimente de încetare”. în cazul apariției vreunui eveniment de încetare, LOCATARUL renunța la dreptul sau de a cere orice tip de despăgubiri.

15.1. Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a aplica penalitati, în cazul apariției unui EVENIMENT DE ÎNCETARE, după dovada primirii notificării scrise de reziliere transmise de către LOCATOR, acest Contract de închiriere va înceta deplin drept, fara îndeplinirea altor formalități legale ori fara a urma vreo procedura judecătoreasca.

15.2. în cazul încetării din orice motiv a acestui Contract de închiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze SPAȚIUL ÎNCHIRIAT și sa-l predea LOCATORULUI, în stare corespunzătoare de functionare, cu toate lucrările de conservare și amenajare în funcțiune, în termen de 5 zile de la data încetării.

15.3. LOCATARUL poate rezilia Contractul de închiriere prin transmiterea unui notificări scrise LOCATORULUI în cazul în care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv obligațiile sale materiale ce-i revin conform Contractului și daca aceasta continua 5 zile după notificarea scrisa transmisa LOCATORULUI.

15.4. în caz de reziliere a contractului datorita EVENIMENTELOR DE ÎNCETARE, LOCATARUL este obligat sa plateasca drept penalitate contractuala următoarele:

a) toate sumele pe care le datoreaza conform Contractului (CHIRIE, Costurile aferente utilităților și serviciilor și alte plăți) pana la eliberarea efectiva a Spațiului închiriat;

b) costurile de curățenie, reparații și renovare legate de pregătirea SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT pentru închiriere viitorilor chiriași; și

c) Orice alte costuri directe solicitate de LOCATOR ca rezultat al încetării acestui Contract.

15.5. Contractul de închiriere inceteaza, fara intervenția instanțelor judecătorești sau alte formalități prealabile, prin denunțare unilaterală de către LOCATOR (daca interesul național sau local, justifica reîntoarcerea bunului în folosința publică), prin transmiterea unei notificări scrise cu 90 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului. în acest caz LOCATORUL nu va fi ținut să plătească nicio despăgubire LOCATARULUI. Denunțarea nu produce efecte cu privire la obligațiile executate sau aflate în curs de executare, iar sumele scadente până la data încetării efective a Contractului vor fi achitate în mod corespunzător.

15.6. Contractul inceteaza la dispariția dintr-o cauza de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plată.

15.7. în cazul apariției unor măsuri administrative ale Administrației Publice Centrale sau Locale ori a unei hotărâri judecătorești, ce vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anularea prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract să înceteze prin simpla notificare a Locatorului, acesta din urmă fiind absolvit de orice răspundere.

15.8. în cazul în care Contractul de închiriere a fost notat în Cartea Funciara, radierea acestei notari, în cazul rezilierii Contractului, se efectuează în baza actului emis de autoritatea contractantă, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

16) Nerespectarea Contractului și penalități

16.1. LOCATARUL este considerat responsabil și va plăti daune LOCATORULUI pentru toate acțiunile, plângerile, solicitările, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligațiile (inclusiv orice obligație și/sau reclamație de vătămare aduse vreunei persoane sau deteriorarea oricărui teren sau oricărei alte proprietăți) ce rezulta direct din orice încălcare a oricăror obligații ale LOCATARULUI conform prezentului Contract sau privind starea și condiția sau utilizarea SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT sau orice acțiune sau omisiune a LOCATARULUI sau a oricărei persoane autorizate a acestuia.

16.2. în cazul în care orice sume datorate de LOCATAR conform prezentului Contract au devenit scadente și nu au rămas neachitate integral sau parțial pentru o perioadă care depășește 5 zile lucrătoare de la DATA SCADENTA, LOCATARUL este obligat să plătească la cererea LOCATORULUI o penalitate de 0,5% din sumele datorate pentru fiecare zi de întârziere, până când suma datorată este plătită în totalitate. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul sumelor datorate.

16.3. Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a-si exercita dreptul de reziliere a Contractului de închiriere și de a aplica alte remedii prevăzute de acesta în cazul rezilierii ca urmare a EVENIMENTELOR DE ÎNCETARE, LOCATORUL are dreptul sa retina cu titlu de penalitate contractuala GARANȚIA și orice alte sume plătite LOCATORULUI de către LOCATAR conform Contractului.

16.4. Părțile au agreeat prin prezentul Contract, ca LOCATORUL nu se face responsabil fata de LOCATAR pentru:

- a) Daunele cauzate de incendiu, inundație, furt, alta infracțiune sau orice deteriorare produse asupra dotărilor, mobilei sau stocului de marfa a LOCATARULUI neacoperite de asigurarea sa proprie;
- b) Atitudinea daunatoare a celorlalți Locatari, vizitatori, furnizori sau utilizatori ai Clădirii;
- c) Întreruperea serviciilor de furnizare a utilităților publice și a serviciilor comune, inclusiv climatizarea și sistemul de prevenire și stingere a incendiilor, cu excepția cazurilor în care acestea sunt întrerupte pentru mai mult de 48 de ore și sunt cauzate din neglijenta LOCATORULUI;
- d) Eroare sau întrerupere în sistemul de securitate datorita schimbării prestatorului sau omisiunea serviciului de securitate angajat pentru excepția cazurilor în care eroarea, întreruperea și omisiunea din faza mai mult de 48 ore și sunt cauzate din neglijenta LOCATORULUI;
- e) Atitudinea neglijenta sau de rea-credință a unei terte persoane, care afecteaza SPAȚIUL ÎNCHIRIAT, Clădire sau parcarele acesteia.

16.5. în niciun caz LOCATORUL nu este responsabil pentru pierderile de profit ale LOCATARULUI sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

17) Forța majora

17.1. Forța majora reprezintă orice circumstanța care este independenta de voința Părților și care le împiedica pe acestea sau numai pe una din Parti sa-si onoreze obligațiile din Contractul de închiriere sau ce rezulta din Contractul de închiriere, considerandu-se ca o asemenea circumstanța nu poate fi evitata în ciuda prudenței, previziunii și efortului Părții afectate de o asemenea circumstanța. De asemenea, este agreeat în mod expres ca Forța Majora va include orice circumstanța care este independenta de controlul LOCATORULUI și care il pune pe acesta în imposibilitatea de a furniza serviciile datorita schimbărilor legislative sau actelor administrative de stat în vigoare ori datorita oricăror altor întârzieri nejustificate fata de termenele legale prevăzute pentru eliberarea pentru LOCATOR a autorizațiilor de către autoritatile competente.

17.2. Părțile vor fi exonerate de răspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligațiilor ce rezulta din prezentul Contract de închiriere datorata Forței majore, cu excepția cazului în care Partea împiedicata de un astfel de eveniment incalcase obligațiile sale contractuale și fara aceasta incalcare (daca acea Parte si-ar fi indeplinit obligațiile la timp) respectiva circumstanța nu s-ar fi ivit.

18) Nerenunțare

18.1. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea oricăror drepturi ale LOCATORULUI ce rezulta din acest Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renunțare sau încetare a exercitării acestora.

19) Independenta clauzelor

19.1. în cazul în care oricare dintre clauzele acestui Contract de închiriere devine invalida, neaplicabila sau ilegala, parțial sau în totalitate, restul clauzelor vor ramane valabile, neschimbate și Părțile se vor intalni cat mai curând posibil și vor agreea cu buna credință clauza legala cea mai apropiata scopului Contractului de închiriere și care are un efect economic egal.

20) Legea aplicabila. Limba

20.1. Prezentul Contract de închiriere este guvernat de și conceput în concordanta cu legile din Romania.

20.2. Acest Contract de închiriere a fost redactat în limba romana.

21) Litigii

21.1. în caz de litigii aparute în legătură cu încheierea, executarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract, Părțile vor rezolva conflictul pe cale amiabila. în cazul în care soluționarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi soluționat exclusiv de către instanțele de judecata competente.

21.2. Orice neînțelegere se va rezolva pe cale amiabila. Daca, după 10 zile de la începerea tratativelor de soluționare, părțile nu reusesc sa rezolve în mod amiabil o divergenta contractuala, fiecare poate solicita ca neînțelegerea sa se soluționeze de către instanțele judecătorești de la sediul Locatorului.

22) Alte Clauze

22.1. Părțile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu în condițiile legii.

22.2. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte adiționale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele parti, în caz contrar acestea neproducand efecte juridice.

22.3. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi înregistreze un punct de lucru în spațiul închiriat. La încetarea în orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spațiului închiriat.

22.4. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decât cele prevăzute în Contract.

22.5. Orice modificare în statutul juridic, a actului de înființare, a sediului, etc., va trebui anunțata în termenul limita de 15 zile calendaristice, locatorului.

23) Comunicari

23.1. Orice comunicare dintre parti, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa în scris la Partilor, prin posta sau către:

Locatar: Persoana de contact: Ivanof Lucia Diana, telefon 0762062829, adresa e-mail teo_dent@yahoo.com;

Locator: Persoana de contact: Bociog Ion, telefon 0250860360, adresa e-mail primariamaldaresti@yahoo.com;

23.2. Urmărirea și derularea prezentului Contract se va face prin intermediul _____, în calitate de _____ al Locatorului.

23.3. Comunicările între parti se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

24) Acceptarea

24.1. Subsemnatul, Ivanof Lucia Diana, în calitate de Administrator al SC TEODENT SRL, Locatar al spațiului ce prezentului Contract, declar ca am luat la cunoștința de planurile, doc informațiile tehnice referitoare la Spațiul închiriat, le-am inteles și le-am acceptat, neavand nicio pretenție fata de ceea ce s-a constatat.

25) Documentele contractului

25.1. Prezentul Contract se completează cu documentele mai jos menționate, care fac parte integranta din acesta, respectiv:

- 1) Anexa nr. 1 - „Proiectul tehnic al Clădirii”;
- 2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire”;
- 3) Anexa nr. 3 - Garanția de buna execuție;
- 4) Anexa nr. 4 - Caietul de sarcini;

Prezentul Contract a fost încheiat astazi, 07.07.2021, în 3 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatară și un exemplar care va fi înregistrat la organele fiscale.

Locator,

Locatar,

Întocmit,
Responsabil Achiziții Publice
Munteanu Ion