

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
pentru închirierea spațiului Farmacie din incinta Dispensarului uman Năeni

Documentația de atribuire este alcătuită din următoarele documente:

1. Caiet de sarcini
2. Fișa de date a procedurii
3. Contractul-cadru de închiriere
4. Formulare

1. CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a spațiului Farmacie pentru Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, situat în incinta imobilului Dispensar medical uman Năeni

INFORMA GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Descriere și identificare

Spatiul in care se vor desfășura activitati avand ca destinatie Farmacie (Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice), se afla situat in incinta imobilului Dispensar medical uman Năeni, situat în localitatea Năeni, județul Buzău, domeniu public al comunei Năeni.

Spatiul din cladire care urmeaza sa fie închiriat prin licitatie publica este urmatorul:

- 1 camere cabinet = 16,1 mp.

- 1 depozit = 11,3 mp

Total suprafata = 27,4 mp.

Destinația

Bunul imobil care face obiectul inchirierii va fi destinat desfășurării unor activitati de Farmacie (Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice).

Prin inchiriere se urmarește imbunatatirea calitații serviciilor oferite in incinta Dispensarului medical uman și diversificarea lor, creșterea gradului de confort, marirea gradului de igiena și a controlului microbian, creșterea gradului de protectie la incendii, asigurarea accesibilitatii persoanelor cu handicap precum și asigurarea unor servicii de inalta calitate pentru toate categoriile sociale, atragerea de venituri la bugetul local și exploatarea cat mai eficienta a imobilului Dispensar medical uman.

Date de identificare a locatorului

U.A.T. Comuna Năeni, localitatea Năeni, județul Buzău

Cod fiscal 4154363

Tefefon/Fax: 0238797003

e-mail: primarianaieni@yahoo.com

Persoana de contact: Zecheru Marius - Primar

DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Spațiul care face obiectul inchirierii prin licitatie publica se va inchiria pe o perioada de 10 (zece) ani, incepand cu data semnarii contractului de inchiriere, cu posibilitatea de prelungire a contractului prin acordul partilor contractante prin act aditional aprobat prin Hotararea Consiliului Local.

2.2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se efectueaza pe baza de proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei, proces-verbal care devine anexa la contract. Predarea amplasamentelor se va realiza in prezenta și sub coordonarea reprezentanților autoritatii contractante.

CHIRIA ȘI MODALITATILE DE PLATA

3.1. Pretul minim de pornire a licitatiei este de 2,5 euro/mp/luna/ la cursul BNR la data plății.

3.2. Chiria lunara va fi calculata pe baza valorii adjudecate prin licitatie și va fi prevazuta in contractul de inchiriere.

3.3. Chiria poate fi ajustata in situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in creșterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire;

3.4. Factura reprezentand suma de plata aferenta chiriei se emite lunar până in data de 15 a lunii, pentru luna anterioara.

3.5. LOCATARUL va efectua platile in contul LOCATORULUI, deschis la Trezoreria Buzau, titular de cont Comuna Năeni .

Daca ziua scadenta pentru efectuarea platii de catre LOCATAR este o zi libera, declarata legal ca fiind nelucratoare, plata se va datora in ziua lucratoare imediat urmatoare.

3.6. În cazul in care LOCATARUL nu dispune efectuarea platii chiriei in termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii facturii, LOCATORUL este indreptatit sa pretinda penalitati de 0,25% pentru fiecare zi de intarziere.

3.7. Garantia este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a 2 (doua) chirii, conform prevederilor art. 334 alin. (5) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile și completările ulterioare. Locatorul se obliga sa restituie garantia de buna executie a contractului in termen de cel mult 15 zile de la data ajungerii la termen a contractului, cu conditia ca acesta sa își fi indeplinit obligatiile asumate prin contract, pe baza unei cereri.

3.8. În cazul in care LOCATARUL nu dispune totuși decontarea platilor de mai sus in termen de 60 (șaizeci) de zile de la expirarea termenului de plata, LOCATORUL are dreptul de a retine contravaloarea chiriei din garantie. Titularul dreptului de garantie este obligat sa reintregeasca garantia.

AMENAJAREA SPATALOR

4.1. Lucrările de amenajare a spatiului potrivit destinatiei se poate face fără a afecta, modifica sau deteriora structura initiala a acestuia.

4.2. Amenajarea spatiului in vederea obtinerii avizelor și autorizatiilor necesare desfășurării in conditii de legalitate a activitatii va fi suportata de catre locatar.

4.3. Locatarul este obligat sa mentina bunul imobil inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului.

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATOR

5.1. LOCATORUL consimte și este de acord ca toate bunurile mobile și realizate de catre LOCATAR (in cele ce urmeaza denumite "Investitii") vor deveni și vor ramane proprietatea LOCATARULUI.

5.2. În cazul expirării sau încetării înainte de termen a Contractului, LOCATARUL are dreptul, fara restrictii, de a ridica din imobilul inchiriat, in termen de 30 de zile de la data la care respectivul motiv de incetare a Contractului își produce efectele, toate investițiile sale, in cazul in care LOCATORUL și LOCATARUL nu convin altfel.

5.3. LOCATARUL va plati LOCATORULUI pentru perioada ridicării din imobilul inchiriat a investițiilor sale o compensatie egala cu valoarea chiriei calculata pentru aceasta perioada.

CUANTUMUL GARANTIEI DE PARTICIPARE, A TAXEI DE INSCRIERE ȘI A CAIETULUI DE SARCINI

6.1. Ofertantul trebuie sa constituie garantia de participare la licitatie in suma de 200 (douasute) de lei.

6.2. Garantia de participare se constituie in scopul protejarii organizatorului procedurii fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al ofertantului, pe intreaga perioada a procedurilor de licitatie pana la semnarea contractului de inchiriere.

6.3. Garantia de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul organizatorului licitatiei, respectiv contul deschis la Trezoreria municipiului Buzău, numerar depus la casieria Comunei Năeni, sau orice alt instrument de garantare emis in conditiile legii de o institutie financiara sau asigurare.

6.4. Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei de participare vor fi respinse.

6.5. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garantia de participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- a) își retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilita caștigatoare, refuza sa semneze contractul de inchiriere;
- c) inainte de semnarea contractului de inchiriere, nu achita garantia de buna plata ce reprezinta contravaloarea a 2 (doua) chirii lunare.

6.6. Garantia de participare constituita de ofertantul a căruia oferta a fost stabilita ca fiind caștigatoare se restituie de catre organizatorul licitatiei in cel mult 5 zile lucratoare de la data la care ofertantul a facut dovada constituirii garantiei. Garantia de participare va fi executata de catre organizatorul procedurii in situatia in care ofertantul nu își îndeplinește in totalitate, corespunzator și la termen toate obligatiile.

6.7. Garantia de participare, constituita de ofertantii ale caror oferte nu au fost stabilite ca fiind caștigatoare, se returneaza de catre organizatorul procedurii in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data expirarii termenului pentru depunerea eventualelor contestatii.

6.8. Taxa de participare este de 50 de lei și se achita la casieria comunei Năeni.

6.9. Pretul documentatiei de atribuire: documentatia de atribuire se pune la dispozitia ofertantilor gratuit pe suport hartie și/sau suport magnetic. Orice persoana interesata poate intra în posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire in baza unei solicitari formulata in scris și adresata autoritatii contractante.

INTERDICTIA DE SUBINCHIRIERE A BUNULUI

7.1. Pe toata durata de valabilitate a contractului de inchiriere (locatiune) este interzisa subinchirierea.

CERINTELE PRIVIND CLARIFICAREA OFERTANTILOR

8.1. Numărul de participanti este nelimitat. Participarea la procedura de licitatie este permisa pentru orice persoana fizica sau juridica romana sau straina, care indeplinește cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a achitat garantia privind participarea la licitatie și taxa de participare la licitatie;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie impleuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor catre bugetul consolidat al statului și catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

8.2. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata caștigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept caștigatoare la licitatie.

8.3. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire. Autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde in mod clar, complet și fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depășeasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARȚILOR

Drepturile și obligatiile chiriașului (locatarului):

- sa exploateze in mod direct, pe riscul și pe raspunderea sa bunul imobil care face obiectul contractului de inchiriere;
- sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele și actele juridice savarșite;
- sa solicite titularului dreptului de proprietate reparatiile necesare pentru mentinerea bunului imobil in stare corespunzatoare de folosinta;
- sa mentina bunul inchiriat in starea care l-a primit in momentul incheierii contractului;
- sa restituie bunul inchiriat pe baza de proces-verbal la incetarea din orice cauza a contractului de inchiriere;
- sa asigure exploatarea eficaça in regim de continuitate și de permanenta a bunului ce face obiectul contractului de inchiriere;
- sa nu subinchirieze bunurile care fac obiectul contractului. Subânchirierea totala sau parțială este interzisă, sub sanctiunea nulitatii absolute;
- sa plateasca chiria la termenul stabilit. Sa constituie garantia de buna executie a contractului in termenul stabilit;
- sa solicite și sa obtina autorizatia de functionare in maxim 3 luni de la data incheierii contractului, dupa caz;
- va utiliza spatiul numai pentru activitatile pentru care a fost inchiriat;
- va raspunde de respectarea normelor PSI și SSM pe durata desfășurarii activitatii in spatiul inchiriat;
- va intretine curatenia spatiului inchiriat pe cheltuiala proprie;
- va permite proprietarului vizitarea spatiului inchiriat pentru verificarea respectarii clauzelor contractuale;
- locatarul poate investi 'in bunul imobil 'inchiriat sau poate realiza lucrari de modernizare a acestuia numai cu acordul locatorului;
- potrivit art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile și completările ulterioare, pentru cladirile proprietate publica sau privata a statului ori a unitatilor administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosinta, dupa caz, oricaror entitati, altele decat cele de drept public, se stabilește taxa pe cladiri, care se datoreaza de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosinta, dupa caz, în conditii similare impozitului pe cladiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entitati a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosinta asupra cladirii, taxa se datoreaza de persoana care are relatia contractuala cu persoana de drept public. Astfel locatarul se obliga la plata taxei pe teren pe perioada derulării prezentului contract în contul deschis la Trezoreria Buzău;
- locatarul va suporta plata cheltuielilor reprezentand utilitatile și întretinerea bunului închiriat.

Drepturile și obligațiile locatorului:

- locatorul are dreptul sa inspecteze bunul imobil închiriat, sa verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificand respectarea obligațiilor asumate de locatar;
- verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului și în urmatoarele conditii în prezenta locatarului;
- locatorul este obligat sa nu îl tulbure pe locatar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de locatiune;
- locatorul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de locatiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege și de contract;
- locatorul este obligat sa notifice locatarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor locatarului, daca are cunoștința despre aceasta;
- locatorul va preda spatiul ce face obiectul inchirierii in starea normala de folosinta pe baza unui proces-verbal de predare-primire in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- sa incaseze chiria in conformitate cu prevederile contractuale;
- sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a 2 (doua) chirii;
- sa asigure folosinta netulburata a bunului pe timpul închirierii.

REGULI PRIVIND OFERTA

10.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

10.2. Ofertele se redacteaza în limba română.

10.3. Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante, respectiv U.A.T. Comuna Năeni, localitatea Năeni, județul Buzău, in doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, in registrul intrare-ieșire (Oferte), precizandu-se data și ora.

10.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fișă cu informatii privind ofertantul și o declaratie de participare, sernnata de ofertant, fără îngroșări, ștersaturi sau modificari;

b) acte doveditoare privind calitatile și capacitatea ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentatiei de atribuire.

10.5. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

10.6. Oferta va fi depusa intr-un numar de 1 (unu) exemplare si va fi prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

10.7. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

10.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului.

10.9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa și pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

10.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

10.11. Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

10.12. Continutul ofertelor ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea

acestora, autoritatea contractanta urmand a lua cunoștință de continutul respectivelor oferte numai dupa această dată.

10.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. (10.15) de catre toti membrii comisiei de evaluare și de catre ofertanti.

10.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire.

10.15. In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmește un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

10.16. In baza procesului-verbal care indeplinește condițiile prevazute la pct.(10.15), comisia de evaluare intocmește, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

10.17. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

10.18. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse eel puțin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura și sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii.

DEȘAȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

11.1. Procedura de licitatie se poate desfașura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin doua oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire.

11.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare compusa din 3 (trei) membri.

11.3. Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta câștigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

11.4. Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari și, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

11.5. Solicitarea de clarificari este propusa de către comisia de evaluare și se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

11.6. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

11.7. Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, să îi determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

11.8. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

11.9. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in ședinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta urmatoarele cerinte:

- Ofertele se redacteaza în limba romana;

- Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, in registrul de intrare-ieșire (Oferte), precizandu-se data și ora;

- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

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.

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

11.10. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la pct. (11.9). În caz contrar, în cazul în care nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

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

11.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. (11.11) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

11.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

11.14. În urma analizei 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 urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

11.15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. (11.14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

11.17. Raportul prevăzut la pct. (11.15) se depune la dosarul licitației.

11.18. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire. Ponderele 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 rațională și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderele fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (I) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Oferta câștigătoare este oferta care îndeplinește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11.19. 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.

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

11.21. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. (11.14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

11.22. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

11.23. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile

calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

11.24. Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generate privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigatoare;
- d) numarul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui oferta a fost declarata câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instantei;
- i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

11.25. Autoritatea contractantă are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

11.26. În cadrul comunicarii prevăzute la pct. (11.25) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii câștigator/câștigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

11.27. În cadrul comunicarii prevazute la pct. (11.25) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinși sau a caror ofertă nu a fost declarată câștigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

11.28. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la pct. (11.25).

11.29. in cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabilă, autoritatea contractanta anulează procedura de licitatie.

11.30. Pentru cea de-a doua licitatie va fi păstrata documentatia de atribuire aprobată pentru prima licitatie.

CRITERALE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

12.1. Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor - 20%;
- c) protectia mediului inconjurator - 10%;
- d) conditii specifice impuse de natura bunului închiriat - 30%.

12.2. Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute in documentatia de atribuire, iar oferta câștigatoare va fi stabilita pe baza criteriilor de atribuire.

ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

13.1. Autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

13.2. Procedura de licitatie se considera afectată in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ următoarele conditii:

a) în cadrul documentatiei de atribuire și/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principalor privind transparenta, proportionalitatea, nediscriminarea și libera concurență;

b) autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principalor privind transparenta, proportionalitatea, nediscriminarea și libera concurenta;

13.3. Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, în cel mult 3 zile lucratoare de la data anulara, atat incetarea obligatorilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cat și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

14.1. Contractul de inchiriere va cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

14.2. Contractul se va incheia in forma scrisa, sub sanctiunea nulitati.

14.3. Contractul va cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

14.4. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.

NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

15.1. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data informarea ofertantilor despre decizii referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, poate atrage plata daunelor-interese de catre partea în culpa.

15.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

15.3. In cazul in care ofertantul declarat câștigător refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditii legale, studiul de oportunitate pastrandu-și valabilitatea.

15.4. Daunele-interese prevazute la pct. (15.1) și (15.2) se stabilesc de catre Tribunalul Buzău in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca părțile nu stabilesc altfel.

15.5. În cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare câștigătoare oferta clasata pe locul doi, in conditii in care aceasta este admisibila.

15.6. În cazul in care, in situatia prevazuta la pct. (15.5), nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile pct. (15.3).

15.7. În situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in creșterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

ALTE CLAUZE

16.1. Locatarul este obligat sa obtina toate autorizatiile de functionare eliberate de institutiile competente înainte de începerea activității, fiind singurul raspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale in domeniu.

1. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

U.A.T. Comuna Năeni, localitatea Năeni, județul Buzău

Cod fiscal: 4154363

Tefefon/Fax: 0238797003

e-mail: primarianaieni@yahoo.com

Persoana de contact: Zecheru Marius - Primar

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Obiectul licitatiei

Spatiul in care se var desfasura activitati având ca destinatie Farmacie (*Comerț cu amanuntul al produselor farmaceutice*), se afla situat in incinta imobilului Dispensar medical uman Năeni, situat in localitatea Năeni, județul Buzău, domeniu public al comunei Năeni.

Spațiul din cladire care urmeaza sa fie inchiriat prin licitatie publica este urmatorul:

- 1 camere cabinet = 16,1 mp.

- 1 depozit = 11,3 mp

Total suprafață = 27,4 mp.

Informatii privind desfasurarea licitatiei

Datele referitoare la calendarul desfasurara licitatiei. In cazul procedurii de licitatie, autoritatea contractanta va publica anuntul de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala și intr-unul de circulatie locala și pe pagina de internet a comunei Năeni la adresa www.primarianaeni.ro. Forma de licitatie este licitatie publica cu plic inchis.

Anuntul de licitatie se va intocni dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre autoritatea contractanta și va cuprinde urmatoarele elemente:

Informatii generale privind autoritatea contractanta:

U.A.T. Comuna Naeni, localitatea Naeni, județul Buzau Cod fiscal 4154363

Tefefon/Fax: 0238797003

e-mail: primarianaieni@yahoo.com

Persoana de contact: Zecheru Marius - Primar

Informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea și identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat:

Spațiul din cladire care urmeaza sa fie inchiriat prin licitatie publica este urmatorul:

- 1 camere cabinet = 16,1 mp.

- 1 depozit = 11,3 mp

Total suprafata = 27,4 mp.

Informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritata contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul și conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;

Documentatia de atribuire se pune la dispozitia ofertanților gratuit pe suport hartie și/sau suport magnetic. Orice persoana interesata poate intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire in baza unei solicitari formulata in scris și adresata autoritatea contractante, respectiv secretarul general al U.A.T. comuna Naeni.

Informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;

Data limita de depunere a ofertelor: conform anuntului.

Adresa la care trebuie depuse ofertele: U.A.T. Comuna Naeni, localitatea Naeni, județul Buzau

Nr. exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta: 1 (unu) exemplare

Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: conform anuntului, in sala de ședințe a Primăriei Comunei Naeni, localitatea Naeni, județul Buzau.

Instanta competentă in solutionarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Buzau, in termenul stabilit de lege de la data luarea la cunoștință a actului autoritatea contractante considerat nelegal.

Data transmiterii anuntului de licitație către institutiile abilitate, in vederea publicării: cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Orice persoana interesata are dreptul de a solicita și de a obține documentatia de atribuire.

Autoritatea contractanta opteaza pentru urmatoarea modalitate de obtinere a documentatiei de atribuire de către persoanele interesate:

a) punerea la dispozitia persoanei interesate care a înaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie și/sau pe suport magnetic.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă in urma publicării anuntului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- cerere de participare la licitație (formularul FI);
- copie după B.I./C.I. al persoanei fizice participante sau reprezentantului persoanei juridice participante;
- împuternicire notarială pentru cazul in care la licitație participa alte persoane decât titularul înscriși;
- copie după certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice din care să reiasă că au obiect de activitate al spațiului pentru care doresc să liciteze - Farmacie (*Comert cu amănuntul al produselor farmaceutice*), act constitutiv și statut, după caz;
- certificat fiscal privind plata obligatorilor către bugetul consolidat al statului
- certificat fiscal privind plata obligatorilor către bugetul local eliberat de compartimentul/serviciul/direcția din cadrul primăriei in a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
- extras de cont din care să reiasă că deține suma necesară pentru constituirea garanției de bună executie a contractului;
- ultimul bilanț contabil - semnat, parafat și înregistrat la administrația financiară;
- declarație pe propria răspundere că va încheia contract de salubritate in termen de 14 zile de la câștigarea licitației și va deține publică pentru colectarea deșeurilor;
- dovada plății taxei de participare la licitație: 50 lei;
- dovada plății garanției de participare la licitație: 200 lei;
- acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire;

- declaratie pe propria raspundere a ofertantului conform careia documentele depuse corespund realitatea și veridicitata, conform prevederilor art. 326 Cod penal privind falsul in declarata (formularul F2):

- declaratie (formularul F3);
- Fișa ofertantului (formularul F4);
- Formular de oferta (formularul FS).

Condițiile de calificare pe care trebuie sa le indeplineasca persoana care liciteaza pentru a fi admis la licitatie

Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica romana sau straina, care indeplinește cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a achitat garanția privind participarea la licitatie și taxa de participare la licitatie;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor și a contributalor catre bugetul consolidat al statului și catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

Desfasurarea procedurii de licitatie

Licitatia publica se va desfașura in conformitate cu prevederile art. 332 - 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile și completările ulterioare.

Procedura de licitatie se va desfașura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin doua oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire.

Autoritatea contractanta va stabili oferta câștigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari și, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatea ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare și se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertantii trebuie să răspundă la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completările solicitate, să determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

După primirea ofertelor, in perioada anuntata, oferte care se depun la sediul autoritatii contractante, respectiv Comuna Năeni, localitatea Năeni, județul Buzău, in doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se inregistrează de autoritatea contractantă, in ordinea primirii lor, in registrul intrare-ieșire (Oferte), precizandu-se data și ora, plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută in anuntul de licitatie.

După deschiderea plicurilor exterioare in ședința care este publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respectă urmatoarele cerinte:

- Ofertele se redacteaza in limba romana și se depun intr-un singur exemplar;
- Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se inregistreaza de autoritatea

contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire (Oferte), precizându-se data și ora;

- 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 și criteriilor de atribuire;

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

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile. În caz contrar, în cazul în care nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal care consemnează toate operațiunile descrise, proces-verbal care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și numai dacă există cel puțin două oferte eligibile și care să întrunească condițiile prevăzute de art. 336 alin (2) - (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma analizei 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 urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire. Ponderele fiecărui criteriu și care este stabilită în documentația de atribuire trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficientă economică a bunului închiriat. Ponderele fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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. În cazul în care ofertanții au obținut punctaj de egalitate pentru toate criteriile de atribuire, clasarea acestora se va efectua prin tragere la sorti efectuată de către președintele comisiei în prezența ofertanților.

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile necesare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele de depun la sediul autoritatii contractante, respectiv U.A.T. Comuna Năeni, localitatea Năeni, județul Buzău, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul intrare-ieșire (Oferte), precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul (modelul anexa la documentația de atribuire) 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, respectiv:

- cerere de înscriere la licitație;
- copie după B.I./C.I. al persoanei fizice participante sau reprezentantului persoanei juridice participante;
- copie după certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice din care să reiasă că au obiect de activitate activități de Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*), act constitutiv și statut, după caz;
- certificat fiscal privind plata obligațiilor către bugetul consolidat al statului
- certificat fiscal privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul/serviciul/direcția din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor;
- dovada plății taxei de participare la licitație: 50 lei;
- dovada plății garanției de participare la licitație: 200 lei;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;
- declarație pe propria răspundere a ofertantului conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității, conform prevederilor art. 326 Cod penal privind falsul în declarații (modelul anexa la documentația de atribuire);
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține formularul de ofertă (formularul F5), oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire.

Fiecare ofertant poate depune doar o singură ofertă, într-un singur exemplar, oferta care va fi semnată de către ofertant.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data limită pentru depunere și la adresa precizată în anunțul de licitație.

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

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

ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de pomire a licitației este de 2,5 euro/m.p./lună.

Chiria lunara va fi calculata pe baza valorii adjudecate prin licitatie și va fi prevazuta in contractul de inchiriere, iar pretul de inchiriere nu va fi mai mic de 2,5 euro/m.p./lună, adica pretul de pornire al licitatiei.

Chiria poate fi ajustata in situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in creșterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40% din punctajul total. Valoarea minima ce poate fi ofertata este de 2,5 euro/m.p./lună. Propunerea financiara va fi exprimata ferm, pentru bunurile proprietate publica licitate pentru inchiriere.

Ofertantul trebuie sa depuna formularul de oferta (formularul f 5), care reprezinta elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculeaza astfel: pentru cel mai mare pret al chiriei oferit se acorda punctajul maxim de 40 de puncte.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul total. Ofertantul trebuie sa prezinta dovada ca va avea acces la disponibilitatile banești reprezentand chiria pentru doua luni, respectiv din care sa reiasa ca detine suma necesara pentru constituirea garantiei de buna executie a contractului. Ofertantul trebuie sa depuna ultimul bilant contabil - semnat, parafat și inregistrat la administratia financiara. Punctajul se calculeaza astfel: pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banești pentru doua luni de derulare a contractului (chiria pentru doua luni), se acorda punctajul maxim de 20 de puncte.

c) Protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul total. Ofertantul trebuie sa faca dovada depunerii unei declaratii pe propria raspundere ca va incheia contract de salubritate in termen de 14 zile de la câștigarea licitatiei și va detine pubela pentru colectarea deșeurilor. Locatorul are obligatia de a obtine toate avizele de mediu necesare functionarii in conformitate cu destinatia activitatii desfășurate și va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului pe toata durata derularii contractului de inchiriere.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul total. Ofertantul trebuie in mod obligatoriu sa presteze activitati de Farmacie (*Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice*).

Oferta câștigatoare este oferta care intrunește cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. In cazul in care exista punctaje egale între ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii referitoare la atribuirea contractului.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese, pierzând garanția de participare.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Tribunalul Buzău – Secția de contencios administrativ și fiscal este competentă să soluționeze litigiile referitoare la atribuirea, încheierea și anularea contractului de închiriere.

2. CONTRACTUL-CADRU DE INCHIRIERE

CONTRACT-CADRU DE INCHIRIERE

Incheiat astazi,, la

1. Partile contractante

U.A.T. COMUNA NĂENI, persoana juridica română cu sediul in localitatea Năeni, județul Buzău, cod fiscal 4154363, avand contul deschis la Trezoreria Buzău, reprezentata prin domnul Zecheru Marius, avand functia de primar al comunei Năeni, în calitate de PROPRIETAR al imobilului reprezentand constructii administrative și social culturale (Dispensar medical uman), situat in localitatea Năeni, judetul Buzău, domeniul public al comunei Năeni, (conform anexei nr. 1), numita pe parcursul contractului LOCATOR

și

1.2. _____, avand CIF _____, nr. inregistrare in Registrul Comertului _____, cu sediul in _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, prin reprezentant _____ CNP _____, identificat prin B.I./C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____, avand contul _____ deschis la _____, în calitate de LOCATAR, au convenit sa incheie prezentul contract.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului: U.A.T. Comuna Năeni in calitate de proprietar inchiriaza spatiul in suprafata totala de 27,4 mp., situat in sat Năeni, judetul Buzău, avand ca destinatie desfașurarea unor activitati de Farmacie (*Comerț cu amanuntul al produselor farmaceutice*), format din 2 incaperi in suprafata totala de 27,4 mp, in folosinta exclusiva, conform schitei spatiului, care va constitui anexa nr. I la contractul de inchiriere.

2.2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se va efectua pe baza de proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.

2.3. Este interzisa subinchirierea in tot sau in parte, unei terte persoane, a spatiului care face obiectul prezentului contract de inchiriere.

3. Durata

3.1. Durata inchirierii este de 10 (zece) ani, incepand de la data de _____ și pana la data de _____, cu posibilitatea de prelungire prin act aditional aprobat prin Hotararea Consiliului Local.

Prețul și plata chiriei

4.1. Chiriașul va plati proprietarului o chirie lunara de _____ euro/m.p./luna, plătibili la cursul BNR din ziua plății. Plata chiriei se va face in contul nr _____, deschis la Trezoreria Buzău, titular de cont Comuna Năeni.

4.2. Plata chiriei se va face lunar, pana la data de 15 a lunii urmatoare. Daca ziua scadenta pentru efectuarea platii de catre chiriaș este o zi libera, declarata legal ca fiind nelucratoare, plata se va datora in ziua lucratoare imediat urmatoare.

4.3. In cazul in care chiriașul nu dispune efectuarea platilor prevazute la pct. 4.1 in termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii facturii, LOCATORUL este indreptatit sa pretinda penalitati de 0,25% pentru fiecare zi de intarziere.

4 4. In cazul in care chiriașul nu dispune totuși decontarea platilor de mai sus in termen de 60

(șaizeci) de zile de la expirarea termenului de plata, LOCATORUL are dreptul de a retine contravaloarea chiriei din garantie, iar chiriașul este obligat sa reintregeasca garantia.

4.5. In cazul in care chiriașul nu dispune totuși decontarea platilor de mai sus in termen de 60 (șaizeci) de zile de la expirarea termenului de plata și nu își indeplinește obligatia de a reintregii garantia, LOCATORUL are dreptul de a rezilia prezentul Contract, trimittand chiriașului o notificare scrisa prealabila. Pentru evitarea oricarui dubiu, intr-o asemenea situatie, Contractul va inceta la expirarea termenului comunicat de LOCATOR, LOCATARULUI, pentru remediere, daca pana la aceasta data, LOCATARUL nu efectueaza plata.

4.6. Chiria poate fi ajustata in situatia In care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al carer efect se reflecta în creșterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

5. Drepturile și obligațiile partilor

5.1. Drepturile și obligațiile chiriașului (locatarului):

- a) sa exploateze in mod direct, pe riscul și pe raspunderea sa bunul imobil care face obiectul contractului de inchiriere;
- b) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele și actele juridice savarșite;
- c) sa solicite titularului dreptului de proprietate reparatiile necesare pentru menținerea bunului imobil in stare corespunzatoare de folosinta;
- d) sa mentina bunul inchiriat in starea care l-a primit in momentul incheierii contractului;
- e) sa restituie bunul inchiriat pe baza de proces-verbal la incetarea din orice cauza a contractului de inchiriere;
- f) sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate și de permanenta a bunului ce face obiectul contractului de inchiriere;
- g) sa nu subinchirieze bunurile care fac obiectul contractului. Subanchirierea totala sau partiala este interzisa, sub sanctiunea nulitatii absolute;
- h) sa plateasca chiria la termenul stabilit. Sa constituie garantia de buna executie a contractului in termenul stabilit;
- i) sa solicite și sa obtina autorizatia de functionare in maxim 3 luni de la data incheierii contractului, dupa caz;
- j) va utiliza spatiul numai pentru activitatile pentru care a fost inchiriat;
- k) va raspunde de respectarea normelor PSI și SSM pe durata desfășurării activitatii in spatiul inchiriat;
- 1) va intretine curatenia spatiului inchiriat pe cheltuiala proprie;
- m) va permite proprietarului vizitarea spatiului inchiriat pentru verificarea respectarii clauzelor contractuale;
- n) locatarul poate investi in bunul imobil inchiriat sau poate realiza lucrari de modernizare a acestuia: numai cu acordul locatorului;
- o) potrivit art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile și completarile ulterioare, pentru cladirile proprietate publica sau privata a statului ori a unitatilor administrativ-teritoriale, concesionate, inchiriate, date in administrare ori in folosinta, dupa caz, oricaror entitati, altele decat cele de drept public, se stabilește taxa pe cladiri, care se datoreaza de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosinta, dupa caz, in conditii similare impozitului pe cladiri. In cazul transmiterii ulterioare altor entitati a dreptului de concesiune, inchiriere, administrare sau folosinta asupra cladirii, taxa se datoreaza de persoana care are relatia contractuala cu persoana de drept public. Astfel locatarul se obliga la plata taxei pe teren pe perioada derularii prezentului contract in contul ... deschis la Trezoreria Buzău;
- p) locatarul va suporta plata cheltuieliilor reprezentand utilitatile și intretinerea bunului

inchiriat.

5.2. Drepturile și obligațiile locatarului:

a) locatarul are dreptul sa inspecteze bunul imobil inchiriat, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum și modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar;

b) verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului și in urmatoarele conditii: in prezenfa locatarului;

c) locatarul este obligat sa nu îl tulbure pe locatar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de locatiune;

d) locatarul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de locatiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si de contract;

e) locatarul este obligat sa notifice locatarului aparitia oricaror împrejurari de natura sa aduca atingere drepturilor locatarului, daca are cunoștinta despre aceasta;

f) locatarul va preda spatiul ce face obiectul inchirierii in starea normala de folosinta pe baza unui proces-verbal de predare-primire in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei;

g) sa incaseze chiria in conformitate cu prevederile contractuale;

h) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a 2 (doua) chirii;

i) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe timpul inchirierii.

6. Incetarea contractului

6.1. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri juste și prealabile in sarcina proprietarului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chiriaș, prin reziliere unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriașului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala a contractului de catre chiriaș, cu plata de despagubiri in sarcina proprietarului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri, cu un preaviz de 60 de zile;

f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa inchiriere atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) chiriașul poate denunta unilateral contractul de inchiriere pentru motive personale, notificand proprietarul cu 60 de zile inainte de data denuntarii;

7. Forta majora

7.1. Nici una dintre părțile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care îi revine in baza prezentului contract de inchiriere, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

7.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 10 zile de la producerea evenimentului și sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

7.3. Daca in termen de 20 zile, de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa își notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de inchiriere fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

8. Notificari

8.1. În acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celorlalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in prezentul contract de inchiriere.

8.2. În cazul in care notificarea se face pe cale poștala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire și se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

8.3. Daca notificarea se trimite prin e-mail sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

8.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare.

9. Soluționarea litigiilor

9.1. in cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantei competente. Tribunalul Buzău - Sectia de contencios administrativ și fiscal este competenta sa solutioneze litigiile referitoare la încheierea, derularea și anularea contractului de inchiriere.

10. Clauze finale

10.1. Orice modificare a prezentului contract de inchiriere se face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

10.2. Prezentul contract de inchiriere, impreuna cu anexele nr. 1 și 2, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor și inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

10.3. Prezentul contract de inchiriere a fost incheiat in 2 (doua) exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte, astazi , data semnarii lui.

Locator (Proprietar),

Locatar (Chiriaș),

PROCES-VERBAL
încheiat astăzi _____

■ Partii

• _____
_____ reprezentat _____ prin _____
(se vor înscrie și datele de identificare ale chiriașului) în calitate de primitor,
și

- **U.A.T. COMUNA NĂENI**, persoana juridică română cu sediul în localitatea Năeni, județul Buzău, cod fiscal 4154363, având contul, deschis la Trezoreria Buzău, reprezentată prin domnul Zecheru Marius, având funcția de primar al comunei Năeni, în calitate de PROPR.IETAR al imobilului reprezentând construcții administrative și social culturale (Dispensar medical uman), situat în localitatea Năeni, județul Buzău, domeniul public al comunei Năeni, (conform anexei nr. 1), în calitate de predator.

A. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea spațiului în suprafață totală de 27,4 mp, denumit „Spatiu Farmacie”, situat în incinta imobilului Dispensar uman Năeni, proprietate publică a Comunei Năeni, cu destinația de farmacie (comert cu amănuntul a produselor de farmacie umană).

Predator,
U.A.T. COMUNA Năeni prin
PRJMAR,

Primitor,

4. FORMULARE

FORMULARUL FI

CERERE

de participare la licitația privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 27,4 mp denumit „Spațiu Farmacie”, situat în incinta imobilului Dispensar uman Năeni, proprietate publică a Comunei Năeni

Subsemnatul(a)/PFA/SC/A _____ avand CIF _____, nr. inregistrare in Registrul Comertului _____, cu sediul in _____ strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____ judetul _____, prin reprezentant _____, CNP _____, identificat prin B.I./C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____, solicit participarea la licitația privind inchirierea spatiului in suprafata totală de 27,4 mp, avand ca destinație Farmacie, situat in incinta imobilului Dispensar medical uman Năeni.

Data:

Semnatura (ștarnpila)

DECLARATIE

pe propria raspundere a ofertantului conform careia documentele depuse corespund realității și veridicității

Subsemnatul(a)/PFA/SC/A _____ avand CIF _____, nr. Inregistrare in Registrul Comertului _____, cu sediul in _____ strada _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. _____, judetul _____, prin reprezentant _____, CNP _____ identificat prin B.I./C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____, conform art. 326 Cod penal, declar pe propria raspundere ca documentele depuse in cadrul procedurii de licitatie organizata in data de _____ privind inchirierea spatiului in suprafata totală de 27,4 mp, avand ca destinatie Farmacie, situat in incinta imobilului Dispensar medical uman Năeni, domeniu public al comunei Năeni, corespund realitatii și veridicitatii, sunt complete și corecte și inteleg ca Comuna Năeni are dreptul de a solicita, in scopul verificării și confirmării declaratiilor, situatiilor și documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare.

Ofertant:

Data:

Semnatura (ștampila)

DECLARATIE

Subsemnatul(a)/PFA/SC/A _____ avand CIF
_____, nr. inregistrare In Registrul Comertului _____, cu sediul in
_____ strada _____ nr. _____, bl. _____ SC. _____, ap.
_____ judetul _____, pn reprezentant _____, CNP
_____ identificat prin B.J.C.I. seria _____ nr. _____ eliberat de
_____, in calitate de participant la procedura de licitatie
publica organizata in data de _____ privind inchirierea spațiului in suprafata de 27,4 mp,
avand ca destinatie Farmacie, situat in incinta imobilului Dispensar medical uman Năeni, domeniu
public al comunei Năeni, declar pe propria raspundere ca:

a) Nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, activitatile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;

b) Nu fac obiectul unei proceduri legate pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la litera a);

c) Mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor și contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete și corecte in fiecare detaliu și inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii și confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Ofertant:

Data:

Semnatura (ștampila)

Fișa ofertantului

*aferenta procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiului Farmacie
din incinta Dispensarului medical uman Năeni*

1. Ofertant _____

2. Sediul societății/PFA/A _____

3. Telefon _____

4. Reprezentant legal _____

5. Funcția _____

6. Cod fiscal _____

7. Nr. Înregistrare Registrul Comerțului _____

8. Nr. Cont _____

9. Banca _____

10. Capitalul social (mii lei) _____

11. Cifra de afaceri (mii lei) _____

12. Sediul sucursalelor (filialelor) locale - dacă este cazul _____

13. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data:

Semnatura (ștampila)

FORMULAR DE OFERTA

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiului Farmacie
din incinta Dispensarului medical uman Năeni

Ofertantul/PFA/SC/A _____ avand CIF
_____, nr. Inregistrare in Registrul Comertului _____, cu sediul in
_____, strada _____ nr. -' _____ bl. _____, SC. _____, ap.
_____,judetul _____

Cu privire la spatiul cu destinatia desfașurarea unor activitati de Farmacie (Comert cu
amanuntul al produselor farmaceutice), situate in incinta imobilului Dispensar medical uman
Năeni, domeniu public al comunei Năeni, ce urmeaza a fi inchiriat prin licitatie publica la data de
_____,orele _____, la sediul Primariei Comunei Năeni, localitatea Năeni, județul
Buzău.

**Oferta mea de inchiriere pentru spațiul cu destinația desfașurarea unor activități de
Farmacie (Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice), situate in incinta imobilului
Dispensar medical uman Năeni, domeniu public al comunei Năeni, este de _____
euro/m.p./lună, la cursul BNR la data plății.**

Data:

Ofertant:
Semnatura (ștampila)

