

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
a contractului pentru**

închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1500 mp., identificat cu nr cadastral nr.59018 cu suprafața totală de 1597 m.p., cuprins în CF 50298 reprezentând teren intravilan - arabil în satul Boțârlău, proprietate privată a comunei Vulturu, județul Vrancea

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL:

COMUNA Vulturu, cu sediul în satul Vulturu, str Principală nr. 1, județul Vrancea. CUI 4298059, tel. 0237240440 e-mail: primar@primariavulturu.ro, reprezentată legal de către domnul Nicușor PĂCURARU, primarul comunei, în conformitate cu:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului - cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare organizează licitație publică pentru închirierea suprafeței de teren de 1500 m.p. **identificat cu nr cadastral nr.59018 cu suprafața totală de 1597 m.p., cuprins în CF 50298 reprezentând teren intravilan - arabil în satul Boțârlău, proprietate privată a comunei Vulturu, județul Vrancea**

terenul se închiriază pentru desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale.

CAIET DE SARCINI

DISPOZIȚII GENERALE

(1)Prezentul Caiet de Sarcini constituie anexă la Contractul de închiriere pentru terenul de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea.

(2)Închirierea terenului se face prin licitație publică.

CAPITOLUL I.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) Se supune licitației publice în vederea închirierii suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale.

(2) Terenul descris mai sus, care va fi închiriat, va fi utilizat de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, numai cu destinația prevăzută la alin.1, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

(3) Cheltuielile privind amenajarea terenului în vederea desfășurării activității vor fi suportate de locatar.

(4) Predarea - primirea terenului se va face în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției.

(5) La încetarea contractului din orice cauză, terenul revine locatorului liber de sarcini și în starea în care a fost inițial. Predarea terenului de către locatar se face pe baza procesului verbal de predare - primire.

(6) La încetarea contractului amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

CAPITOLUL II.

DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Durata închirierii terenului este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

(2) Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților.

(3)

CAPITOLUL III

ELEMENTE DE PREȚ

- Prețul minim pentru închirierea terenului în suprafață de 1500 mp cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale situate în intravilanul satului Boțârlău, este de **0,104 lei/mp/lună**, respectiv **156lei/lună**, pentru toată suprafața.

(1) Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat anual cu indicele inflației comunicat de Direcția Județeană de Statistică Vrancea.

(2) Chiria se datorează de la data încheierii contractului de închiriere.

(3) Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată ultima zi a trimestrului în curs.

(4) Pentru neplata la termen a chiriei, se datorează penalități de întârziere calculate conform art.3, alin. 2 și alin. 2¹ din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, ce se vor stabili în contract la 0,04 %/zi de întârziere.

(5) Neplata în termen a două trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea terenului.

CAPITOLUL IV

ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație locală, pe pagina sa de internet.

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

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

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

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport electronic.

Astfel, autoritatea contractantă, care este Comuna Vulturii optează pentru varianta b) de mai sus.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Pretul stabilit pentru obținerea documentației de atribuire/caietului de sarcini este de **50 lei**.

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

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL V

REGULI PRIVIND OFERTA

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

b.1. Carte de identitate reprezentant legal - copie conformă

b.2. Împuternicire sau procură, în cazul în care reprezentantul delegă o altă persoană să participe la licitație

b.3. Documente eliberate sau recunoscute de organele statului, din care să rezulte competența desfășurării activității economice, conform destinației obiectului ce urmează a fi închiriat

(fabrica/atelier) - copie conformă

b.4. Certificat de înregistrare la Registrul comerțului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal 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 baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

CAPITOLUL VI COMISIA DE EVALUARE

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

CAPITOLUL VII

PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană autorizată să desfășoare activități de comerț, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a achitat taxa de participare, contravaloarea caietului de sarcini și garanția de participare;
- b) a depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în termenul prevăzut în

Documentația de atribuire;

- c) și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat și bugetele locale;
- d) nu este în stare de faliment ori lichidare, sau insolvență.
- e) are capacitatea legală și materială de a angaja aproximativ 25-30 persoane din comună.

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

CAPITOLUL VIII

DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

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

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

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

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

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP V- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la CAP V- Reguli privind oferta alin. (2)-(5). În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație

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

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

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

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile stabilite la art.340 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

- pentru criteriul cel mai mare nivel al chiriei

Punctajul pentru factorul de evaluare “**cel mai mare nivel al chiriei**” - **maxim 40 de puncte**, se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor peste prețul de pornire se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare (40 de puncte)

b) pentru alt preț prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel: $P(n) = \frac{\text{Pret}(n)}{\text{pret maxim oferit}(n)}$, unde:

$P(n)$ =punctajul ofertei(n)

$\text{Pret}(n)$ =pretul ofertei (n)

Pret minim=pretul minim al chiriei stabilit

-pentru criteriul capacitatea economico-financiară a ofertanților

Punctajul pentru factorul de evaluare “**capacitatea economico-financiară a ofertanților**”- **maxim 20 de puncte**’, se acordă astfel:

- pentru ofertantul care are cele mai mari venituri se acordă punctajul maxim 20 de puncte

- pentru ofertantul care are venituri mai mici decât ofertantul cu veniturile maxime, dar nu mai puțin de 50.000 lei, se calculează astfel:

$P(n) = (\text{valoare mai mică} \times \text{punctajul maxim acordat}) : \text{venitul cel mai mare}$

$P(n)$ = punctajul ofertei(n)

Valoare mai mică -valoarea mai mică a cifrei de afaceri pentru anul 2022, respectiv minim 50.000 lei

- **pentru criteriul protecția mediului înconjurător**

Punctajul pentru factorul de evaluare “**protecția mediului înconjurător**”-maxim 10 puncte se acordă astfel:

În cadrul ofertei, cu privire colectarea selectivă a deșeurilor:

1) implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor.

Se va dovedi printr-o ofertă cu un operator autorizat în preluarea selectivă a deșeurilor:

- deșeuri rezultate din activitate (material textil, de marochinărie, etc.)
- plastic/metal
- hârtie/carton
- sticlă
- deșeuri reziduale/amestecate/menajere

Se va stabili în contract: obligatoriu de implementat în termen de 40 de zile de la data încheierii contractului.

- Punctajul maxim (10 puncte) se acordă pentru situația în care se va implementa sistemul menționat mai sus.
- În cazul în care nu se va implementa sistemul nu se punctează acest factor, pentru respectivul ofertant.

- **pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**

Punctajul pentru factorul de evaluare “**condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**” maxim 30 puncte, se acordă astfel:

- participantul la licitație va face dovada desfășurării activității pe o perioadă minimă de 1 an - **5 puncte**;
- în cazul în care nu se face dovada desfășurării de activități pe o perioadă minimă de 1 an anteriori desfășurării licitației, nu se punctează acest criteriu pentru respectivul ofertant.
- participantul la licitație va face dovada numărului posibilelor angajați cu domiciliul în comuna Vulturu, printr-o listă cu semnături ale persoanelor care ar putea fi angajate și doresc acest lucru- **5 puncte maxim**
- participantul la licitație va face dovada numărului de angajați cu domiciliul în comuna Vulturu - **20 puncte maxim**

a) pentru numărul cel mai mare de persoane cu domiciliul în Comuna Vultur, se acordă punctaj maxim de 20 puncte

b) pentru participantul la licitație care face dovada unui număr mai mic de persoane cu domiciliul în comuna Vultur, punctajul se calculează astfel:

$P(m) = (\text{punctaj maxim pentru numărul cel mai mare de posibili angajați}) = 20 \text{ puncte}$

$P(n) = (\text{punctaj pentru numărul de persoane mai mic}) = \frac{\text{Numărul posibili de angajați al ofertei (n)} \times \text{Punctajul ofertei (m)} - 20 \text{ puncte}}{\text{numărul cel mai mare de posibili angajați ofertat}}$

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

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

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP.V REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1)-(12). '

CAPITOLUL IX

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) În cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

b) Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL X INCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

CAPITOLUL XII NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(2) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

CAPITOLUL XIII

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul care face obiectul închirierii, potrivit naturii lor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

(3) Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație în cuantum de 320 lei.

(4) În urma adjudecării licitației, din garanția de 320 lei, depusă de ofertantul desemnat câștigător, se va constitui garanție de bună utilizare și va fi restituită doar după predarea terenului la încetarea contractului. Suma nu se restituie în cazul în care locatarul renunță în tot sau în parte la contractul de închiriere încheiat. În baza solicitărilor scrise, locatorul va returna numai garanția de participare la licitație celorlalți ofertanți, declarați necâștigători. Sumele reprezentând garanții nu sunt purtătoare de dobânzi pe perioada care se afla la dispoziția locatorului.

(5) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(6) În cazul prelungirii duratei închirierii locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local.

(7) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(8) Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către locatar a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.

(9) Locatorul are dreptul să emită pretenții asupra garanției de bună utilizare, în situația în care locatarul produce daune spațiului precum și pentru acoperirea unor restanțe cu chiria sau alte sume datorate de către locatar în temeiul contractului de închiriere încheiat conform prezentului caiet de sarcini.

(10) Garanția de buna utilizare se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locator pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante conform contract.

CAPITOLUL XIV

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile locatarului

(1) Să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. VIII alin. (23).

(2) Să folosească terenul numai pentru destinația prevăzută la CAP.I alin.1.

(3) Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a activității.

(6) Să restituie locatorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate terenul liber de sarcini.

(7) Să notifice în scris locatorul ori de câte ori constată existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității .

(9) Să plătească pe toată durata închirierii chiria, taxa pe teren datorate bugetului local.

(10) Să asigure curățenia corespunzătoare a terenului.

(11) Să execute pe cheltuiala sa la timp și în bune condiții lucrările de întreținere care îi incumbă, în vederea menținerii terenului închiriat în condiții normale de funcționare. Locatarul va răspunde pentru deteriorarea totală sau parțială a terenului închiriat.

Obligațiile locatarului

(10) Să întocmească și să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. VIII alin. (23)

(11) Să pună la dispoziția locatarului terenul pe bază de proces verbal de predare - primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției.

(12) Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

(13) Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele constituite cu titlu de garanție se află la dispoziția locatarului, nu se calculează dobânzi.

CAPITOLUL XV

MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

(2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului de a elibera spațiul;

c) prin acordul părților;

d) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar ca urmare a imposibilității exploatării

bunului, cu un preaviz de 30 zile;

e) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată locatarul va calcula despăgubiri ca taxă de folosință, în cuantumul chiriei, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predareprimire.

3) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și *fără* intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatarului,

b) a subînchiriat în tot sau în parte spațiul fără obținerea acordului locatarului;

c) a cedat folosința spațiului unor terți;

d) a folosit spațiul împreună cu terți (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatorului terenului;

e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situație de încetare a contractului conduce la eliberarea spațiului.

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;

g) în cazul neobținerii de către câștigătorul licitației, din vina sa a Autorizației de Funcționare în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație locatarul pierde garanția de participare, are obligația de a elibera spațiul, iar spațiul revine, liber de sarcini, locatorului.

CAPITOLUL XVI

RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU ȘI PSI

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

CAPITOLUL XVII

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

CAPITOLUL XVIII

DISPOZIȚII FINALE

(1) În caz de renunțare după adjudecarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului.

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

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

(4) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe locatar.

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

(6) Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

(7) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată, respectiv ordinul de plată și extras de cont vizat de bancă, a taxei și a garanției de participare la licitație.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat al statului și față de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentația de licitație, a taxei de participare și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care: a) au debite față de bugetul local al Comunei Vulturu sau ANAF;

b) sunt în litigii cu Comuna Vulturu;

(8) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Primaria Vulturu. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

(9) Licitația va avea loc în data de 20.12.2023, ora 10:00 la sediul Primăriei Comunei Vulturu conform anunțurilor publicitare.

CAIET DE SARCINI - INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SECȚIUNEA I - INTRODUCERE

A.1.1. Date de identificare proprietar și organizator :

Proprietar: **COMUNA VULTURU**

Organizatorul procedurii: **COMUNA VULTURU**

Adresa: **Comuna/Satul VULTURU, str.principală nr .1, județul Vrancea** Telefon: **0237240440**

A.1.2. Obiectul procedurii de licitație publică:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale.

DESCRIERE:

Terenul supus licitației este situat pe raza Comunei Vulturu si este proprietatea privată a comunei Vulturu.

Suprafața totală de închiriat: 1500 mp,

A.1.3. Dreptul de proprietate

Terenul este în proprietatea privată Comunei Vulturu, nu este sechestrat fiind liber de sarcini..

A.1.4. Tipul de procedură aplicată: Licitație publică.

A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii:

- OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil art.1777 și următoarele;

A.1.6. Prețul minim de ofertare este de 0,104 lei/mp/lună, respectiv 156lei/lună, pentru toată suprafața, a fost stabilit prin Raportul de evaluare.

A.1.7. Condiții de participare la procedură: participarea la procedura de licitație publică este permisă persoanelor autorizate, care desfășoară activități de comerț, române sau străine, și care îndeplinesc următoarele condiții:

- au achitat taxa de participare, contravaloare caiet de sarcini și garanția de participare
- au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în termenul prevăzut în Documentația de atribuire
- și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat și bugetele locale;
- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, sau insolvență

Ofertantii care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. **A.1.8.** Participarea la procedura de licitație publică Numărul de participanți este nelimitat.

Licitatia se va organiza doar in situația în care sunt cel puțin **doi ofertanți** calificați.

A.1.9. Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, Vulturu nr.199 până cel târziu la data de 14.06.2021, orele 14.00 , în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior si se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general. **Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă in 2 exemplare.**

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.

- 3. Fișa de atribuții.
- 4. Copie după certificatul de înregistrare la registrul comerțului, respectiv certificatul de înregistrare în registrul persoanelor juridice, ori hotărârea judecătorească de înființare sau actul de acordare a personalității juridice;
- 5. Copie după actul constitutiv al societății și statut ; copii după actele adiționale ulterioare înregistrate la ORC, dacă e cazul).

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, plata taxei de participare

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

A.1.10. Taxa de participare și garanția de participare

Taxa de participare, în sumă de **200** lei, reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la deschidere oferte, au câștigat sau nu licitația).

Garanția de participare se achită până la data de _____, orele 14:00, în numerar la caseria Primăria Comunei Vultur,.

Garanția de participare la licitație este de **320 lei** și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din aceasta garanție de buna utilizare.

Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare. Menționăm că restituirea garanției de participare se face cu prioritate într-un cont bancar.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, la cererea acestora.

Pentru câștigătorul licitației, garanția de participare va constitui parte din chiria aferentă perioadei contractuale și parte din aceasta, garanție de bună utilizare după semnarea contractului.

Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la comunicarea atribuirii contractului.

A. 1.11. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la valoarea de 200 lei care trebuie achiziționat de către potențialul locatar.

SECȚIUNEA II - DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Licitația se organizează de către comisia de evaluare numită prin dispoziția primarului.

B.1. Desfășurarea licitației publice

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în data de _____, orele _____, în sala de ședințe a Primăriei comunei Vulturii.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP. V. Reguli privind oferta- alin.2-5.

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

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 prevăzut la alineatul precedent către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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.

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

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, raport care se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la CAP. VIII alin 16. 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.

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

În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

FIȘA OFERTANTULUI

pentru licitația publică organizată în vederea închirierii suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vultur, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale.

- 1) Ofertant

- 2) Sediul societății sau
adresa _____

- 3) Telefon

- 4) Reprezentant legal

- 5) Funcția

- 6) Cod fiscal

- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

- 8) Nr. Cont (pentru restituirea garanției de
participare) _____

- 9) Banca

- 10) Capitalul social (mil. lei)

- 11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale -dacă este
cazul _____

- 12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

Data _____

Ofertant _____

_____ L.S.

OFERTANT

suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale.

Către

PRIMĂRIA COMUNEI

Urmare publicării/obținerii documentației de licitație pe www.saniob.ro și în celelalte modalități prevăzute de Codul Administrativ

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale., organizată în ședință publică la data, ora, de către Comuna Vulturu.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în prezentele instrucțiuni și în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Am luat la cunoștință de obligativitatea închirierii terenului, situat în Comuna Vulturu, sat Boțârlău, județul Vrancea, doar în vederea desfășurării în acesta a activității de comerț fast-food, autorizată.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

ANEXA C

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTĂ

Catre.....

Subsemnatul.....
....., reprezentant al ofertantului....., în conformitate cu
prevederile și cerințele cuprinse în documentatia de atribuire privind închirierea terenului
în suprafață de 15 mp cu destinația de instalare spațiu commercial – rulotă fixă fast-food,
aflat în parcul Descaș, Satul Sfârnaș, județul Vrancea, organizată în ședință publică la
data de _____ ora _____ de catre PRIMARIA COMUNEI VULTURU,
oferim o chirie de.....lei/m.p./lună, saulei/lună pentru toată
suprafața

Data_____

ANEXA D

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - MODEL CADRU

I. Părțile contractante

COMUNA VULTURU, cu sediul în sat Vulturu, comuna Vulturu, având CUI 4298059, reprezentată prin **Nicușor Păcuraru- PRIMAR**, în calitate de autoritate contractantă, pe de o parte

și:, cu sediul în, str., identificată prin C.U.I.

.....șireprezentată prin, identificat prin C.I. seria, nr.

C.N.P....., cu domiciliul în, str..... , nr..... , jud....., în calitate de chiriaș, pe de altă parte.

În temeiul HCL .../20.05.2021, Procesul Verbal de Licitatie nr., s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale

III. Durata contractului

Art. 2. Durata închirierii este de 5 ani, de la data prezentului contract, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

IV. Prețul închirierii

Art.3. Prețul minim pentru închirierea suprafeței de teren de 1500 mp arabil situat în T.66, P.462 A, CF 59018, intravilanul satului Boțârlău, proprietate privată a Comunei Vulturu, județul Vrancea cu destinația de desfășurarea unor activități economice, respectiv construcții industriale provizorii și a unor spații cu activități comerciale, este delei/mp/lună în echivalent lei la data licitației.

Art. 4. Prețul chiriei va fi indexat anual cu indicele inflației comunicat de Direcția Județeană de Statistică Vrancea.

Art. 5. Chiria se datorează de la data încheierii contractului de închiriere.

Art.6. Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată ultima zi a trimestrului în curs.

Art. 7. Pentru neplata la termen a chiriei, se datorează penalități de întârziere calculate conform art.3, alin. 2 și alin. 2¹ din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, ce se vor stabili în contract la 0,04%/zi de întârziere.

Art. 8. Neplata în termen a două trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea spațiului.

V. Modalitate de plată

Art. 9. Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată ultima zi a trimestrului în curs, în numerar la casieria Primăriei Comunei Vultur, Vultur.

Art.10. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,04 %/zi de întârziere din suma datorată, conform prevederilor OG 13/2011 art.3.

Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor.

VI. Drepturile părților

DREPTURILE LOCATARULUI

Art.11. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa spațiul care face obiectul contractului de închiriere.

Art.12. Locatarul are dreptul de a folosi spațiile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

DREPTURILE LOCATORULUI

Art. 13. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

Art. 14. În cazul prelungirii duratei închirierii locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local.

Art. 15. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Art. 16. Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale.

Art. 17. Locatorul are dreptul să emită pretenții asupra garanției de buna utilizare, în situația în care locatarul produce daune locației, precum și pentru acoperirea unor restante cu chiria sau alte sume datorate de către locatar în temeiul contractului de închiriere încheiat conform caietului de sarcini.

Art. 18. Garanția de bună utilizare se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locator pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante conform contract.

VII. Obligațiile părților

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 19. Să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 341 alin. 23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ .

Art. 20. Să folosească spațiul închiriat cu respectarea destinației prevăzute la Capitolul 1 art 1.

Art. 21. Să restituie locatorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate spațiul liber de sarcini.

Art. 22. Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori constată existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității .

Art. 23. Să nu realizeze afișaj pe terenul sau construcția ce fac obiectul contractului, excepție informațiile legate de identificare societate utilizatoare , autorizare după caz, dar fără a se depăși formatul A4 și mai mult de 2 astfel de afișe/ amplasament.

Art. 24. Să plătească pe toată durata închirierii chiria, impozitul pe clădiri și taxa pe teren datorate bugetului local.

Art. 25. În termen de maxim 30 de zile lucrătoare de la predarea spațiului, locatarul va demara activitatea.

Art. 26 Chiriașul are obligația de a suspenda activitatea de o perioadă de până la 5 zile lucrătoare la solicitarea autorității contractante, pentru eventuale lucrări care necesită relocarea activităților care s-au desfășurat până în prezent.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 27. Să întocmească și să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 341 alin. 23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ .

Art. 28.. Să pună la dispoziția locatarului spațiul, pe bază de proces-verbal de predare - primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.

Art.29. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

Art.30. Pentru perioada în care sumele constituite cu titlu de garanție se află la dispoziția locatorului, nu se calculează dobânzi.

VIII. Încetarea închirierii

Art.31. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face cu acordul părților.

Art. 32. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului de a elibera spațiile;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar ca urmare a imposibilității exploatarei bunului, cu un preaviz de 30 zile; e) alte situații expres prevăzute de lege;

Art.33. La încetarea contractului din orice cauză, spațiul revine locatorului liber de sarcini. Predarea spațiului de către locatar se face pe baza procesului verbal de predare - primire.

Art.34. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,
- b) a subînchiriat în tot sau în parte spațiile fără obținerea acordului locatorului;
- c) a cedat folosința spațiului unor terți;
- d) a folosit spațiul împreună cu terți (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatorului spațiului;
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situație de încetare a contractului conduce la eliberarea spațiului, pe cale administrativă.
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;

g) în cazul neobținerii de către câștigătorul licitației, din vina sa a Autorizației de Funcționare în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație locatarul pierde garanția de participare, are obligația de a elibera spațiul, iar spațiul revine, liber de sarcini, locatorului.

IX. Responsabilități de mediu si PSI

Art.35. Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu, paza obiectivului și cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

• X. Litigii

Art.36. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun, competente teritorial și material.

XI. Dispoziții finale

Art. 37. Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea și funcționarea construcțiilor industriale provizorii și a spațiilor cu activități comerciale cad în sarcina locatarului.

Art. 38. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe locatar dar numai cu acordul locatorului.

Art. 39. Dreptul de închiriere asupra terenului nu se poate transmite.

Art. 40 Contractul încetează, locatarul având obligația să predea spațiul liber de sarcini, în termen de maxim 30 de zile de la primirea notificării, dacă acesta este necesar pentru realizarea unei investiții, reparații sau alte lucrări de interes public, aprobate conform legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.