

HOTĂRÂREA NR.36. din 27 APRILIE 2017,
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale situate la parter
în clădirea: **Blocul cu 4 apartamente din satul Dealu , nr. 653, județul Harghita,**

Consiliul Local al Comunei DEALU , întrunit în ședința ordinară din 27. aprilie 2017,

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de licitație privind închirierea
unor spații comerciale situate la parter în clădirea **Blocul cu 4 apartamente din satul
Dealu , nr. 653, județul Harghita,** identificate prin plan de situație, și a caietului de sarcini al
închirierii, inițiat de primarul comunei, Dl. Balint Elemer Imre,

*Raportul de specialitate nr. 1609 din 18.04.2017, a Biroului financiar din
cadrul primăriei.*

Având la bază prevederile art. 1. și 5 alin. (2) din Normele metodologice pentru închirierea
bunurilor proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale, aflate
în administrarea zonelor libere, aprobate prin **Hotărârea Guvernului nr.1669/2004;**

Prevederile art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), precum și pe cele ale titlului IX. din Legea nr.
227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și ale **HOTĂRÂRII
NR.87. DIN 24 . NOIEMBRIE 2016 , privind stabilirea impozitelor și taxelor locale,
precum și a taxelor speciale, pe anul 2017, cu modificările ulterioare, Anexa A. Titlul VIII.
Taxe speciale, poziția 3. Punctul G. "Chirie spațiu comercial, "**

Prevederile art.123. alin.1. din legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,
republicată, cu modificările și completările ulterioare

Prevederile art. 859 alin.(2), art.1166 -1169 din Legea nr. 287/2009, cod civil, republicată,

Raportul de avizare favorabil al Comisiei de specialitate din domeniul Economico-financiar
și din domeniul Agricultură, Protecția mediului și turism , Amenajarea teritoriului și urbanism din
cadrul Consiliului Local Dealu ;

Cu respectarea prevederilor art.6 din legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în
administrația publică;

În temeiul prevederilor art.10, art. 36 alin.(2) lit.c, alin (5) lit. a , art. 45 alin. (3), art.
115.alin.(1) lit.b, și art. 123(1) (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,
republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiilor comerciale situate la
parter în clădirea: **Blocul cu 4 apartamente din satul Dealu , nr. 653, județul Harghita,**
identificate prin plan de situație .

(2)Suprafața totală închiriată va fi de 30,9 mp, după cum urmează:

- 1 cameră de 17 mp, destinat pentru spațiu comercial/ birou etc. la parter .
- 1 cameră de 13,9 mp, destinat pentru depozit/ magazie/ alte spații la parter.

(3) Chiria minimă de pornire a licitației se calculează în felul următor:

- 1 euro/mp./lună- x 30,9 mp = 30,9 euro/ lună , respectiv 370,80 euro/ an, și se va
plăti lunar în lei, la cursul BNR de referință oficial din ziua precedentă efectuării plății.

(4) Data desfășurării licitației va fi la un termen de minim 15 zile după apariția anunțului de presă. (15. mai 2017)

Art.2. Se aprobă Documentația de licitație de închiriere, în conformitate cu prevederile art. 5. alin. (2) din Normele metodologice pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1669/2004, anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul comunei Dealu, va numi prin dispoziție, comisia de evaluare și va lua măsuri pentru organizarea licitației.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încuviințează primarul comunei Dealu, prin Biroul financiar și Compartimentul de achiziții publice din cadrul primăriei.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului comunei, către :

-Primarul Comunei Dealu, Biroul financiar și Compartimentul de achiziții publice din cadrul primăriei

- Instituția Prefectului Județului Harghita,

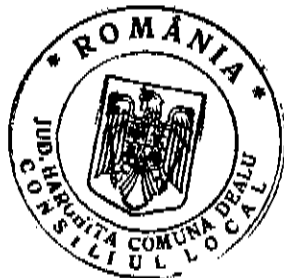
- Se aduce la cunoștință publică prin mijloacele locale de publicitate .

Dealu, la data de 27. Aprilie 2017.

Președinte de ședință
Consilier local
Vass Laszlo



Nr.36. / 2017.



Avizat pentru legalitate :
Secretar
Pal Margit



Adoptată în ședința din data de 27. Aprilie 2017, cu un număr de 10 voturi din numărul total de 11 consilieri prezenți din numărul de 13 consilieri în funcție.

DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE
pentru închirierea unor spații din domeniul privat al comunei DEALU , Județul Harghita,

Prezenta documentație s-a elaborat în conformitate cu prevederile art.9 din Hotărârea Guvernului nr. 1669/2004 privind aprobarea Normelor metodologice pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 Obiectul închirierii îl constituie suprafețele din clădirile situate în raza administrativ - teritorială a comunei DEALU , aflate în domeniul public / privat al comunei , astfel :

a.) **2 CAMERE situate în blocul cu 4 apartamente din satul Dealu , nr.653, județul Harghita, aparținând domeniului privat al comunei Dealu** cu terenul aferent, identificat prin plan de situație.

1.2. Destinația actuală a spațiilor din clădirea mai sus nominalizata este după cum urmează:

- 1 cameră de 17 mp, destinat pentru spațiu comercial/ birou etc. la parter
- 1 cameră de 13,9 mp, destinat pentru depozit/ magazie/ alte spații la parter

Închirierea se efectuează în baza unui contract prin care Primăria comunei DEALU în calitate de deținător , denumit locatar, transmite operatorului, în calitate de locatar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, în schimbul unei chirii, care constituie venit propriu al comunei.

Procedura de închiriere este susținută de către consilierii locali, având în vedere necesitatea găsirii unor soluții reglementate prin acte normative, de valorificare a unor spații libere. Această modalitate de valorificare a acestor spații va contribui și la ameliorarea situației financiare a comunei prin realizarea unor venituri constante, cu respectarea legislației în materie.

INFORMAȚII GENERALE :

Denumirea și sediul locatorului (proprietarului): Comuna DEALU , cu sediul în satul Dealu Nr.601, județul Harghita, cod poștal: 537080 tel. 0266-225106, fax 0266-225106 adresa e-mail: comdealu@yahoo.com. cod fiscal: 4367930, cont IBAN: RO07TREZ 3522 1A300530XXXX, deschis la Trezoreria Odorheiu Secuiesc.

2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Data și locul desfășurării licitației de închiriere: **anul 2017, luna 05. ziua 15, ora 10.00** (cu minim 15 zile după apariția anunțului de presă) la sediul Primăriei Dealu.

Perioada de închiriere stabilită : **1 an .**

Durata de valabilitate a ofertelor: **minim 30 zile**

Orice ofertă cu durată de valabilitate mai mică se va respinge.

Cu cel puțin **2 zile lucrătoare înainte** de acest termen, solicitanții depun la sediul Primăriei DEALU, cererile de participare conform formularului corespunzător din prezenta documentație de

licitatie, împreună cu ofertele tehnice conținând documentele solicitate prin prevederile caietului de sarcini și prin condițiile de participare din prezenta documentație de licitație pentru închiriere.

Procedura de licitație de închiriere se desfășoară conform prevederilor HG nr.1669/2004 privind aprobarea Normelor metodologice pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere.

3. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Orice persoană juridică sau fizică, română ori străină are dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere. Se exclude din această procedură, respectiv nu este eligibil orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele menționate anterior, reglementată prin lege;
- b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);
- c) nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat;
- d) furnizează informații false în documentele prezentate;
- e) a comis o gravă greșeală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de închiriere, în măsura în care proprietarul poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens.

Notă:

Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări, etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care se face dovada respectării condițiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

- f.) fiecare ofertant are dreptul de a prezenta doar o singură ofertă.

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta, respectiv documentele de calificare, să fie primite de locator la adresa și până la data (ora și minutul) limită stabilită în anunțul de participare și în documentația de licitație de închiriere, inclusiv forță majoră. Ofertele sosite după această dată vor fi returnate fără deschidere.

Ofertanții vor fi admiși să participe la licitație numai după prezentarea următoarelor acte:

Persoane juridice:

- a.) dovada înregistrării în registrul persoanelor juridice (de la Registrul comerțului de pe lângă Tribunalul teritorial local) sau altă formă de înregistrare echivalentă.
- b.) Prezentarea dovezilor legale de achitare a datoriilor fiscale față de bugetul de stat și bugetul local .
- c.) Documentul prin care se face dovada achitării garanției de participare stabilită;
- d.) Împuternicire din partea conducerii firmei, în cazul în care persoana sau persoanele care reprezintă firma, nu face (fac) parte din conducerea acesteia;
- e.) chitanța care face dovada cumpărării documentației licitației de închiriere.
- f.) Chitanța prin care se face dovada achitării taxei de participare

Persoanele fizice :

- a.) Copia xerox a certificatului de identitate (buletin, carte de identitate, pașaport)
- b.) Prezentarea dovezilor legale de achitare a datoriilor fiscale
- c.) Documentul prin care se face dovada achitării garanției de participare stabilită;
- d.) Împuternicire oficială (dacă este cazul) din partea persoanei ofertante, în cazul în care aceasta este reprezentată printr-o altă persoană
- e.) chitanța care face dovada cumpărării caietului de sarcini.
- f.) Chitanța prin care se face dovada achitării taxei de participare

Criterii administrative:

- a.) se interzice subînchirierea bunului închiriat ;

- b.) se interzice utilizarea bunului pentru orice alta destinatie decat cea prevazuta in contract ;
- c.) **garanția de participare la licitația închirierii ce urmează a fi depusă de către ofertant se stabilește la 5 % din valoarea tarifului anual minim de închiriere, stabilit în raport cu suprafața închiriată pentru fiecare obiect în parte.**

Ea poate fi constituită printr-una din următoarele metode:

- scrisoare de garanție bancară;
- ordin de plată în contul locatorului indicat în capitolul introductiv al prezentei;
- lichidități bănești depuse la caseria locatorului

Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de deschidere a ofertelor atrage după sine descalificarea ofertantului.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului câștigător se reține de către locator până la încheierea contractului de închiriere și se majorează la valoarea unei chirii lunare, devenind astfel garanție de bună execuție contractuală.

Locatorul este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

- d.) **cuantumul garanțiilor ce urmează a fi depuse de locator declarat câștigător al licitației, în conformitate cu articolul nr 19 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 1669/2004: locatorul are obligația ca, în termen de 5 zile bancare de la data semnării contractului de închiriere, să depună, cu titlu de garanție de bună execuție contractuală, o sumă fixă reprezentând obligațiile de plată către proprietar stabilite pentru o lună de închiriere. Garanția de participare reținută de locator va fi inclusă în această sumă.**

4. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât cererea de participare împreună cu oferta tehnică și documentele de calificare/selectare să fie primită și înregistrată de către locator până la data limită pentru depunere, cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data stabilită în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației de închiriere.

Documentele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunțul de licitație. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere ofertantul își asumă riscurile transmiterii în termen , inclusiv forța majoră.

Proprietarul are dreptul de a decala data și ora limită pentru depunerea documentelor , caz în care aceasta va comunica noua dată limită în scris , cu cel puțin 6 zile înainte de data limită stabilită inițial, tuturor ofertanților care au cumpărat un exemplar al documentației de licitație.

Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document emis pe altă limbă va avea atașată traducerea oficială pe limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul publicitar, în două faze:

- faza de prezentare a cererilor de participare împreună cu documentele de participare și calificare (oferta tehnică), și vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, la registratura locatorului. (cu cel puțin 2 zile lucrătoare înaintea datei stabilite pentru desfășurarea licitației)
- faza de prezentare a ofertei financiare – pe formularul de ofertă care se prezintă în plicuri sigilate la data și ora indicate prin anunțul publicitar

Documentele de participare se depun cu adresă de înaintare însoțitoare, în care se va indica în mod obligatoriu faptul că se referă la **licitația de închiriere a unor spații comerciale aflate în domeniul privat al comunei DEALU.**

Documentele de participare vor trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (actul de înregistrare ca persoană juridică, sau actul de identitate pentru persoanele fizice);
- b) dovada achitării garanției de participare la licitația de închiriere (85. Ron.)
- c) dovada achitării datoriilor fiscale exigibile;
- d) acte prin care se dovedește cumpărarea documentației de licitație pentru închiriere. Contravaloarea acesteia cu anexele aferente se stabilește de concedent într-o valoare de **50 RON / exemplar**, care constituie totodată și taxa de participare la licitație;
- e) declarația de participare, semnată de cei autorizați în numele chiriasului.

Pe plicul sigilat care se prezintă înainte de data și ora stabilită pentru desfășurarea licitației se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta financiară propriu zisă.

Plicurile sigilate vor fi predate de către locator comisiei de evaluare înaintea deschiderii ședinței de licitație.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă financiară.

Ofertele financiare vor fi înregistrate, în ordinea primirii, în registrul locatorului, precizându-se data și ora.

Ofertele financiare primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Oferta financiară va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Oferta financiară trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date referitoare la toate criteriile de evaluare prevăzute, astfel :

- a) specificul activității prevăzută a se desfășura;
- b) investițiile (valoarea lor) pe care intenționează să le realizeze;
- c) numărul locurilor de muncă nou – create
- d) situația financiară în cazul persoanelor juridice; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an, în copie);
- e) oferta de preț; se va preciza în mod clar chiria oferită, față de tariful minim al chiriei stabilit prin prezenta documentație de licitație.
- f) alte criterii (facilități oferite comunității locale)

Ofertele vor fi examinate și evaluate de către **Comisia de evaluare** alcătuită de locator în conformitate cu prevederile art. 12 din Normele metodologice aprobate prin HG nr. 1669/2004. **Comisia va fi numită prin dispoziția primarului și va fi compusă din 3 membrii și un secretar.** Comisia de evaluare își exercită atribuțiunile în prezența tuturor membrilor săi, sub conducerea președintelui. Membrii comisiei sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor și înainte de ședință de deschidere a ofertelor.

Cu două zile lucrătoare înainte de data licitației de închiriere, comisia de licitație **analizează** cererile de participare, ofertele tehnice depuse, documentele de plată și documentele de participare solicitate prin prezenta documentație și **selectează solicitanții** care îndeplinesc criteriile de participare. Solicitanții selectați vor fi anunțați pentru a **depune oferta financiară până la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.**

Licitația de închiriere se desfășoară la data, ora și locul menționate în anunțul de licitație. Orice modificare a acestora trebuie comunicată în prealabil celor interesați.

La licitația de închiriere pot participa ofertanții, în nume propriu, sau reprezentanții împuterniciți ai acestora.

La evaluarea ofertei se au în vedere, următoarele criterii de evaluare, cu următoarea pondere fiecare:

- 1) specificul activității prevăzută a se desfășura: 20 puncte
- 2) investițiile (valoarea lor) pe care intenționează să le realizeze: 10 puncte
- 3) numărul locurilor de muncă nou – create: 20 puncte
- 4) situația financiară în cazul persoanelor juridice ; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an, în copie): 20 puncte

- 5) oferta de preț: se va preciza în mod clar chiria oferită, față de valoarea tarifului minim al chiriei: 60 puncte
- 6) alte criterii (facilități oferite comunității locale): 30 puncte
- 7) dacă ofertantul a avut relații contractuale cu proprietarul și a îndeplinit obligațiile contractuale: 40 puncte

PUNCTAJ MAXIM : 200 puncte

5. STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii tuturor criteriilor de selecție și de departajare enunțate în prezenta documentație de licitație.

Oferta câștigătoare va fi cea care obține punctajul maxim

În cazul în care există egalitate perfectă între ofertanții clasati pe primul loc, Comisia poate hotărâ pe loc modul de departajare prin stabilirea unor criterii speciale până la retragerea ofertanților și rămânerea unui singur ofertant .

În urma desfășurării licitației de închiriere, după deschiderea ofertelor financiare, Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație, de secretarul comisiei de licitație și de către ofertanții sau reprezentanții acestora, prezenți la ședința de deschidere a ofertelor, precum și o hotărâre de adjudecare ce se va comunica ofertanților.

Procedura de contestare a licitației de închiriere

Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun, în termen de 24 de ore de la data comunicării hotărârii de adjudecare a licitației de închiriere, la sediul Primăriei.

Comisia de licitație analizează contestațiile în termen de 48 de ore de la data primirii acestora și răspunde în scris contestatarilor.

După finalizarea acestei proceduri comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de validare a licitației, prin care vor fi invitați ofertanții câștigători la semnarea contractului de închiriere.

6. CONTRACTUL DE INCHIRIERE

Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere se semnează în maximum 5 zile lucrătoare de la data validării licitației de închiriere cu ofertantul declarat câștigător în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Conținutul contractului de închiriere este prezentat în Anexa nr. 2 la prezenta Documentație de licitație.

În cazul neșemnării contractului de închiriere din vina exclusivă a ofertantului desemnat câștigător, proprietarul negociază cu ofertantul clasat pe locul următor.

În cazul în care există un singur ofertant care îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini, se poate trece la negocierea și semnarea contractului de închiriere cu acest ofertant.

În situația în care câștigătorul licitației de închiriere este o persoană fizică, aceasta se poate asocia/constitui persoană juridică, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata închirierii.

În situația în care câștigătorul licitației de închiriere este o persoană juridică străină ce provine dintr-un stat care nu este membru U.E. și nu aparține Spațiului Economic European, aceasta poate să deschidă o filială sau o sucursală ori un alt sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata închirierii.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune-interese.

7. CRITERII DE EVALUARE

3.

Tabelul factorilor de evaluare și punctajele aferente fiecărui criteriu este prezentat în Anexa nr.

Formularul ofertei financiare este prezentat în Anexa nr. 4.

Tariful minim de pornire pentru începerea licitației:

Pornind de la prețurile de piață utilizate în procesul de închiriere a imobilelor în comuna DEALU , și de starea construcției reprezentativă fiecărui obiect supus licitației și luând în considerare suprafețele acestora, se stabilește ca tarif minim de începere a licitației pentru suprafețele care fac obiectul închirierii următoarele tarife minime anuale :

2 CAMERE situate la parterul Blocului cu 4 locuințe din satul Dealu nr.653, județul Harghita, două spații în incinta clădirii , cu terenul aferent, identificat prin plan de situație. Destinația actuală a spațiilor din clădirea mai sus nominalizata este după cum urmează:

- 1 cameră de 17 mp, destinat pentru spațiu comercial/ birou etc. la parter .
- 1 cameră de 13,9 mp, destinat pentru depozit/ magazie/ alte spații la parter.

Chiria minimă de pornire a licitației se calculează în felul următor:

- 1. euro/mp./lună x 30,9 mp = 30,9 euro/ lună , respectiv 370,80 euro/ an, (1676,01 lei/an) sau

Plata efectivă a chiriilor rezultate în urma licitației se va face lunar în lei (utilizând cursul BNR euro/lei din ziua precedentă efectuării plății, dacă este cazul) , până la data de 10 a lunii următoare lunii expirate pentru care se face plata. Pentru orice întârziere la plată se va calcula o dobândă de 0,1 % din valoarea chiriei neplătite, pe fiecare zi de întârziere.

Anexe plese desenate : Planul de încadrare în zonă
Planul de situație cu identificarea imobilului
Planul nivel: parter al imobilului

**Intocmit,
Dușu Edit
Șef birou financiar**

CAIET DE SARCINI

**pentru închirierea unor bunuri din domeniul public al comunei Dealu
Județul Harghita,**

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII:**a) Obiectul închirierii**

1.1. Obiectul închirierii îl constituie suprafețele din clădirile situate în raza administrativ - teritorială a comunei Dealu aflate în administrarea comunei, astfel:

a.) 2 CAMERE situate la parterul blocului din satul Dealu , nr.653, județul Harghita, două spații în incinta clădirii , cu terenul aferent, identificat prin plan de situație.

Destinația actuală a spațiilor din clădirea mai sus nominalizata este după cum urmează:

- 1 cameră de 17. mp, destinat pentru spațiu comercial/ birou etc. la parter**
- 1 cameră de 13,9 mp, destinat pentru depozit/ magazie/ alte spații la parter**

b) Activitățile considerate adecvate bunului ce se închiriaza:

1.2. Activitățile adecvate bunului care face obiectul închirierii sunt cele referitoare la spațiile în care se desfășoară activități - **spații comerciale / birouri / depozit/ magazie/ alte spații** - care aduc ca aport social o dezvoltare locală, în folosul comunității fără a afecta spațiul înconjurător din punct de vedere aspectual și al protecției mediului.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de proprietar privind exploatarea eficace a obiectului închirierii:

În situația actuală suprafața solicitată și propusă spre închiriere este liber, fiindcă vechiul chiriaș a încetat activitatea și a reziliat contractul , astfel sunt neocupate , neutilizate, sunt disponibile pentru orice activitate comercială, administrativă, de birou sau alte asemenea.

În aceste condiții, în care sunt solicitări din partea unor potențiali chiriași pentru aceste suprafețe, este foarte oportună găsirea unui procedeu de valorificare a lor. Modul cel mai avantajos pentru comună este închirierea sau concesionarea pe o perioadă corespunzătoare a acestor suprafețe, în schimbul unei redevențe sau chirii anuale, valoarea căreia constituie un venit garantat în bugetul local pe perioada concesionării sau închirierii. În acest mod se rezolvă pe de o parte și exploatarea și folosirea eficientă a acestor spații, întreținerea normală a acestora și realizarea unor eventuale investiții care aduc beneficiu pentru cetățenii comunei, cât și obținerea unor avantaje financiare pentru comună.

Se menționează ca avantaj economic și de mediu disponibilitatea potențialilor locatari ca, pe lângă asigurarea unei gestionări și administrări performante, să efectueze întreținerea permanentă a acestor spații și eventual să realizeze unele investiții pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai rentabile și raționale a acestor suprafețe.

c) Graficul desfășurării licitației de închiriere

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:

- presa internă și prin intermediul altor mijloace de comunicare, precedat de aprobarea în Consiliul Local al Comunei Dealu a documentației de licitație de închiriere.
- depunerea cererilor de participare și a ofertelor tehnice și a documentelor care fac dovada îndeplinirii cerințelor minime de calificare/selectare.
- durata de evaluare și întocmire proces verbal și hotărâre de adjudecare: 3 zile
- proces verbal de validare: **în cazul în care nu sunt contestații, în aceeași zi, iar în cazul depunerii de contestații, în ziua imediat următoare a soluționării acestora**

- comunicarea rezultatului și invitarea ofertantului câștigător pentru semnarea contractului de închiriere: 1 zi
- semnarea contractului de închiriere: maxim 5 zile de la comunicarea validării licitației de închiriere
- depunerea garanției de bună execuție a contractului de către locatar: maxim 5 zile de la semnarea contractului de închiriere

d) Durata închirierii :

Se propune închirierea pe o durată de 1 an, începând cu data semnării contractului de închiriere, cu posibilități de prelungire, durată ce va fi stabilită cu precizie în cadrul contractului.

e) Elemente de preț și termenele de plată

Pornind de la prețurile de piață utilizate în procesul de închiriere a imobilelor în comuna DEALU și de starea construcției reprezentativă fiecărui obiect supus licitației și luând în considerare suprafețele acestora, se stabilește ca tarif minim de începere a licitației pentru suprafețele care fac obiectul închirierii următoarele tarife minime anuale :

-1 cameră de 17 mp, destinat pentru spațiu comercial/ birou etc. la parter

17 mp x 1 euro/mp./lună, x 12 luni = 204 euro/ an

-1 cameră de 13,9 mp, destinat pentru depozit/ magazie/ alte spații la parter.

13,9 .mp x 1 euro/mp./lună,x 12 luni = 166,8 euro/ an

Total :

- 1. euro/mp./lună x 30,9 mp = 30,9 euro/ lună , respectiv 370,80 euro/ an, (1676,01 lei/an)
sau

Plata efectivă a chiriilor rezultate în urma licitației se va face lunar în lei (utilizând cursul BNR euro/lei din ziua precedentă efectuării plății, dacă este cazul) , până la data de 10 a lunii următoare lunii expirate pentru care se face plata. Pentru orice întârziere la plată se va calcula o dobândă de 0,1 % din valoarea chiriei neplătite, pe fiecare zi de întârziere.

f) Regimul categoriilor de bunuri după expirarea închirierii

- în derularea închirierii chiriașul (locatarul) utilizează bunuri de retur preluate de la proprietar (locator), care după expirarea închirierii revin proprietarului (locatorului) în stare perfectă de utilizare/funcționare.
- în cazul realizării unor bunuri în perioada închirierii de către locatar, acestea pot fi :
 - bunuri de preluare pentru care locatorul poate să-și exprime intenția de cumpărare pe baza unui contract de vânzare-cumpărare
 - bunuri proprii ale chiriașului (locatarului), care după expirarea perioadei de închiriere rămân în proprietatea acestuia.
- locatarul este obligat să exploateze obiectul închirierii în regim de continuitate
- locatarul nu are dreptul să subînchirieze obiectul închirierii.

g) Răspunderea locatarului pentru neîndeplinirea obligațiilor din caietul de sarcini

Locatarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a spațiilor care fac obiectul închirierii, potrivit destinației pentru care a fost închiriat

Locatarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile și activitățile care fac obiectul închirierii.

Locatarul nu poate subînchiria către a terța persoană bunul ce face obiectul închirierii.

Locatarul este obligat sa plateasca chiria stabilită prin contract în modul și în condițiile stabilite.

Locatarul este obligat sa respecte condițiile de siguranță in exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat sa restituie locatarului, in deplina proprietate și în stare perfectă, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

În termen de **5 de zile** de la data semnării contractului de închiriere locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu valoarea unei chirii lunare.

În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectului de activitate, va notifica de îndată acest fapt locatorului, în vederea desfacerii contractului.

h) Cauze de încetare a închirierii, altele decât ajungerea la termen

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

1) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatorului;

2) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

4) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

5) în cazul în care interesul comun al părților o impune, prin cumpărarea obiectului închirierii de către locator, prin act administrativ de aprobare a organului care a aprobat închirierea. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul de cumpărare. În această situație de încetare a închirierii nu se percep daune;

6) prin contractul de închiriere părțile pot stabili și alte cauze de încetare, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

i) Alte obligații ale locatarului

Exploatarea și utilizarea bunului închiriat se va face conform normelor și normativelor specifice referitoare la utilizarea clădirilor destinate activităților de comerț din domeniul pentru care s-a prevăzut închirierea, cu respectarea condițiilor de siguranță în exploatare, a prevederilor privind protecția mediului, protecția muncii, asigurarea condițiilor de sănătate și igienă, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Dealu, la 18. 04. 2017

Intocmit,
Duțu Edit șef birou financiar

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. Părțile contractante

Între COMUNA Dealu, cu sediul în Com. Dealu, Sat. Dealu, str. Principală nr.601, jud. Harghita, tel/fax 0266-225.106, cod fiscal 4367930, reprezentat prin Balint Elemer Imre, primar si Gergely Laszlo viceprimar, în calitate de locatar, pe de o parte,

și, persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/ persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de locatar, pe de altă parte,

la data de2014, la sediul locatorului Consiliul local Dealu,

în temeiul prevederilor Normelor metodologice pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1669/2004 și ale Hotărârii Consiliului local al comunei Dealu, de aprobare a închirierii nr. 36. Din 27.04. 2017, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Obiectul închirierii este spațiul denumit:

- 1 cameră de 17. mp, destinat pentru spațiu comercial/ birou etc. la parter
- 1 cameră de 13,9 mp, destinat pentru depozit/ magazie/ alte spații la parter.

în clădirea bloc cu 4 apartamente, din satul Dealu nr.653, județul Harghita, cu terenul aferent, identificat prin plan de situație, în conformitate cu schița de amplasare anexă la prezentul contract.

III. Termenul

- (1)Durata închirierii este de....., începând de la data de semnării contractului de închiriere.
- (2)Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala.

IV. Valoarea chiriei

- (1)Valoarea chiriei este de euro/ an.
- (2)Plata chiriei se face lunar în lei la cursul BNR din ziua precedentă efectuării plății, până la data de 10 a lunii următoare perioadei expirate.
- (3)Neplata chiriei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la penalități de 0,1 % din valoarea plății neefectuate, pe fiecare zi de întârziere.

V: Drepturile partilor

Drepturile locatorului

- (1)Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul ce face obiectul contractului de închiriere.
- (2)Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de închiriere

Drepturile locatarului

- (1)Locatarul are dreptul sa inspecteze bunurile închiriate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este îndeplinit obiectivul închirierii prin realizarea activitatii angajate, verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar.
- (2)Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului si fără a interveni în activitatea acestuia.

(3) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen locatorul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita locatarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, în condițiile legii.

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

VI: Obligațiile părților

Obligațiile locatarului

(1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a obiectului închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

(2) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile și activitățile care fac obiectul închirierii.

(3) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Locatarul este obligat să plătească chiria în modul și în condițiile stabilite prin prezentul contract.

(5) Locatarul este obligat să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(6) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen locatarul este obligat să restituie locatarului, în stare perfectă și în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La încetarea contractului de închiriere locatarul este obligat să încheie cu locatorul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare realizate în perioada închirierii, prevăzute ca atare, în privința cărora locatorul și-a manifestat intenția de a le cumpăra.

(8) În termen de **maxim 5 zile lucrătoare** de la data încheierii contractului de închiriere locatarul este obligat să depună, cu titlu de **garanție**, o sumă egală cu suma datorată locatarului drept chirie aferentă unei luni de activitate.

(9) În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt locatarului, în vederea desfacerii contractului.

Obligațiile locatarului

(1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatarul în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

VII: Incetarea contractului de închiriere

(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul comun al părților o impune, prin cumpărarea obiectului închirierii de către locatar, prin act administrativ de aprobare a organului care a aprobat închirierea. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul de cumpărare. În această situație de încetare a închirierii nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

VIII: Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre locator si locatar

Toate responsabilitățile privind protecția mediului, și protecția împotriva incendiilor, revin locatarului.

IX: Raspunderea contractuala

Nerespectarea de catre părțile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de închiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X: Litigii

(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenta instantei judecatoresti contencios-administrativă.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii partile pot stipula in contractul de închiriere clauze compromisorii.

XI: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale): Nu este cazul

XII: Definitii

(1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de închiriere, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprezibila.

(2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3. exemplare.

LOCATOR
COMUNA DEALU
Primar,
BALINT ELEMER IMRE

Viceprimar
GERGELY LASZLO

Secretar
PAL MARGIT

LOCATAR

.....

Notă: În ofertă se va introduce acest contract- cadru completat cu datele ofertantului , **semnat de ofertant pentru acceptarea condițiilor de contractare**

CERERE DE PARTICIPARE

Subsemnata _____ (persoană juridică sau persoană fizică), cu sediul în _____, prin prezenta declar că intenționez să particip la licitația de închiriere organizată de Comuna DEALU prin Primăria DEALU , având ca obiect **închirierea unor spații din domeniul public/privat al comunei DEALU , Județul Harghita**, în administrarea Primăriei.

În spațiul închiriat urmează a fi desfășurată activitate de _____ având ca obiect _____.

Durata solicitată pentru închiriere: **1 an**

Totodată declar, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în niciuna din situațiile enumerate la art. 5 din Documentația de licitație de închiriere.

Data: ____/____/____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez
(semnatura)

oferta pentru și în numele: _____
(denumirea/numele ofertantului)

CRITERII DE EVALUARE

a ofertelor depuse pentru închirierea unor spații din domeniul public al comunei DEALU
Județul Harghita,

Criteriul	Punctaj maxim	Ofertant 1	Ofertant 2	Ofertant 3
1. Specificul activității prevăzute a se desfășura	20			
2. Valoarea investițiilor pe care ofertantul intenționează să le realizeze	10			
3. Numărul locurilor de muncă nou – create	20			
4. Situația financiară a persoanelor juridice ; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimului an, în copie)	20			
5. Chiria oferită față de valoarea tarifului minim al chiriei	60			
6. Facilități oferite comunității locale	30			
7. Dacă ofertantul a avut relatii contractuale cu proprietarul si a indeplinit obligatiile contractuale	40			
TOTAL	200			

_____ (denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre :

**COMUNA Dealu, cu sediul în Com. Dealu, Sat. Dealu , str. Principală nr.601,
Jud. Harghita,**
(denumirea locatorului și adresa completă)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de licitație de închiriere, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa închiriem

(denumirea obiectului închirierii)

pentru suma de _____ lei/ lună , reprezentand _____
(suma în litere si în cifre) (suma în litere si în cifre)

Euro/ lună, la care se adauga (după caz) taxa pe valoarea adaugata în valoare de _____ lei/ lună.

(suma în litere si în cifre)

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita castigatoare, să încheiem contractul de închiriere conformitate cu condițiile de contractare stabilite prin documentația de licitație.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, (durata în litere si în cifre) respectiv pana la data de _____ (ziua/luna/anul) si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la încheierea si semnarea contractului de închiriere aceasta oferta, împreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Alaturi de oferta financiară oferta noastră cuprinde următoarele elemente care constituie obiectul criteriilor de evaluare:

- Specificul activității pe care intenționăm să o desfășurăm: _____

- Valoarea investițiilor programate în următorii 3 ani: _____

- Numărul locurilor de muncă nou-create: _____

- Bilanțul contabil al unității pe anul financiar precedent în copie: DA / NU

- Alte facilități oferite comunității locale: _____

- Precizati daca ati avut relatii contractuale cu proprietarul: DA / NU

6. Am înțeles si consimțim ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare, sa constituim garantia de buna executie a contractului în conformitate cu prevederile din documentatia de licitație.

Data ____/____/____

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez

(semnatura)

oferta pentru si in numele _____

(denumirea/numele ofertantului)

