

PROIECT DE HOTĂRÂRE..... din2023,
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale din
domeniul privat al comunei DEALU , Județul Harghita

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii *prin licitație publică* a unor spații comerciale *din domeniul privat al comunei*, situate la parterul blocului cu 4 locuințe, în localitatea Dealu nr. 653, jud.Harghita, proiectul documentației de licitație, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, contractul cadru de închiriere, formulare și modele de documente, și referatul de aprobare nr.7324 din 31.01.2023, prezentate de primarul comunei, d-l Balint Elemer Imre,

Raportul de specialitate nr. 2407 din 2023 a compartimentului financiar impozite taxe și achiziții publice din cadrul primăriei, și notificarea înaintată de către chiriaș , referitor la expirarea contractului actualului chiriaș, precum și cu privire la schimbarea formei de organizare a activității chiriașului,

În conformitate cu temeiurile juridice, respectiv prevederile:

Prevederile Art. 87. alin (5) , Art. 108. lit. c), art. 355, art. 356 și ale art. 362 alin (1) și (3) referitoare la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată , din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

Prevederile art .1166 -1169, Art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009, cod civil, republicată , cu modificările și completările ulterioare,

HG nr. 1669/2004

Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrație publică , republicată,

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată cu Legea Nr.343/2022,

În temeiul prevederilor Art. 129. alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.a) art. 139. alin.(3). lit.g), art. 196. alin (1) lit. a). din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ., cu modificările și completările ulterioare, ultimele modificări prin OUG nr. 191 din 28.12. 2022,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică, a unor spații cu **destinația de spații comerciale** din cadrul imobilului situat în Comuna Dealu, nr. 653, județul Harghita, la parterul blocului cu 4 apartamente, Cf. Nr. 51217, nr. inventar 11450, aparținând inventarului bunurilor de domeniu privat al comunei Dealu, 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
 - alte spații anexe - cote părți din bloc sanitar, și coridor, de 3,1 mp
- Total suprafață 34 mp

(2) Spațiile , obiecte ale închirierii potrivit alin. (1) vor fi utilizate strict în scopul desfășurării de activități de comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun, efectuate prin standuri, chioscuri și piețe.

Art.2. Se aprobă durata închirierii pe o perioadă de **2 ani**, cu posibilitatea prelungirii , prin acordul părților.

Art.3. Se stabilește suma de **1, 05 euro/mp.** pe an, reprezentând prețul de pornire la licitație, pentru spațiile de la art.1. a prezentei.

Art.4. Se aprobă DOCUMENTAȚIA DE LICITAȚIE: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul cadru de închiriere , formulare și modele de documente , conform anexelor, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Prin dispoziția primarului comunei , se organizează o comisie de evaluare a ofertelor în cadrul licitației.

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încuviințează Primarul Comunei Dealu, prin compartimentul achiziții publice.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică către:
- Primarul Comunei Dealu, Compartimentul financiar, impozite taxe și achiziții publice din cadrul primăriei .
- Instituția Prefectului Județului Harghita,
- Se aduce la cunoștință publică prin mijloacele locale de publicitate, prin presa locală, și pe portalul instituției : www.comunadealu.ro,

Dealu, la data de 31.01.2023

INIȚIATOR
Primar

Balint Elemer Imre



Contasemnează pentru pentru legalitate :
Secretar general delegat

Duțu Edit



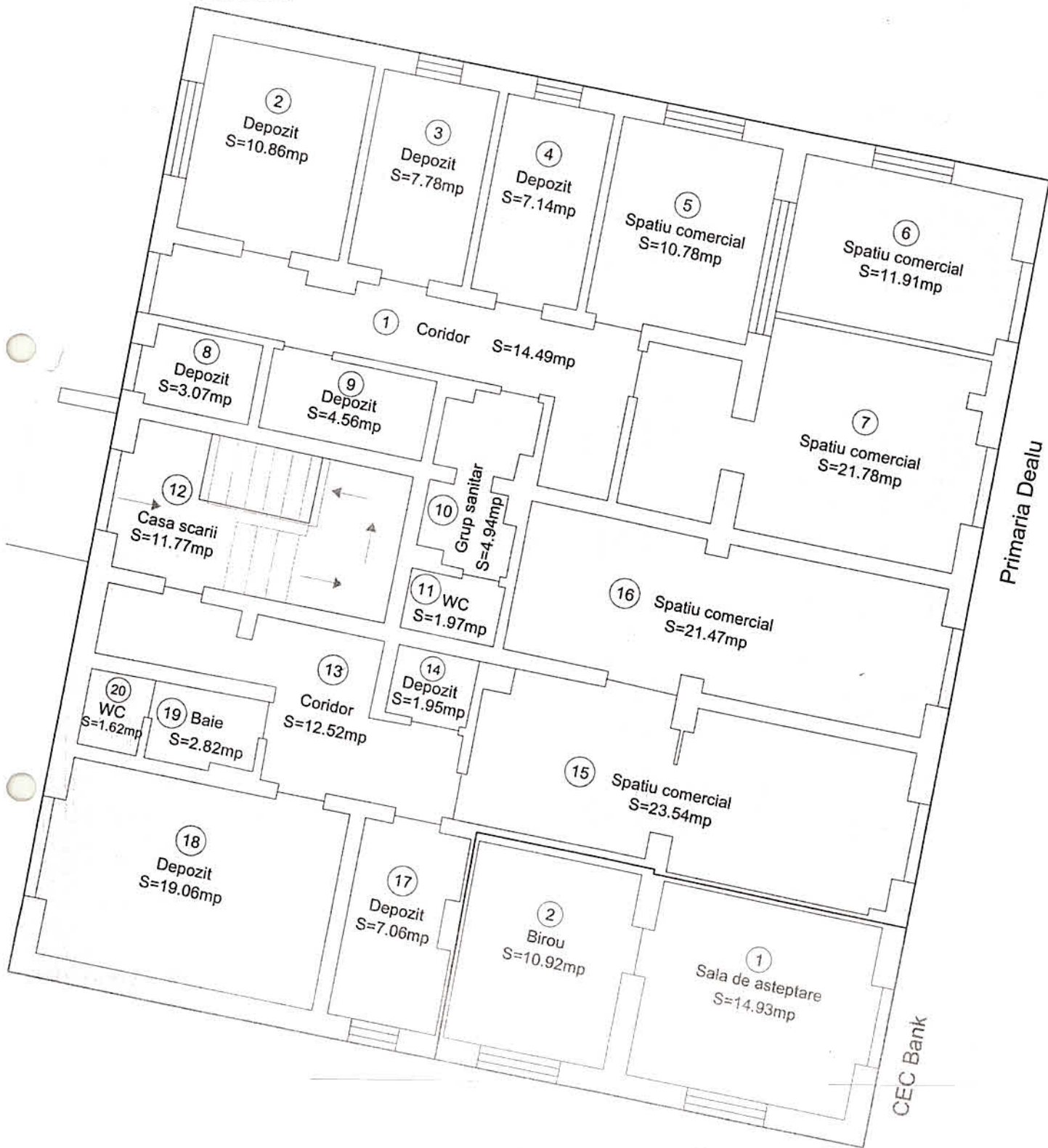
RELEVU PARTER

SCARA 1:100

h.l.

Adresa imobilului	Loc. Dealu, Nr.653
UAT	Dealu

PARTER



Executant:

CONUS

Data:07.03.2016

[Handwritten signature]

[Faint circular stamp]

DESCRIERE

ANEXA NR. 7

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:	DEALU
ADRESA:	Dealu, Nr.653

DESCRIERE CONSTRUCȚIE:		STuap [mp]	ST=Scs+St [mp]	Suap [mp]	Cpc= Suap/STuap	Cpc %	Cpt= Suap/STuap x ST
COMPONENTE: • Spații comerciale+depozite: -parter Primăria Dealu • Birouri: -parter CEC Bank • APARTAMENT 1: -etaj I • APARTAMENT 2: -etaj I • APARTAMENT 3: -etaj II • APARTAMENT 4: -etaj II							
	ST=Suprafața totală de teren aferent clădirii Scs=Suprafața construită la sol St=suprafața de protecție	STuap= Suprafața utilă a tuturor ap.		Suap=Suprafața utilă apartament	Cpc=cota-parte indiviză de proprietate	Cpc= cota-parte indiviză de proprietate	Cpt=Cota-parte de teren aferenta fiecărui apartament sau spațiu cu alta destinație decât cea de locuința din condominiu
Parter	Spații com.+ depozite			201.09	0.387300	39	128.1963
Parter	Birouri			25.85	0.049787	5	16.47956
Etaj I	1	519.21mp	Scs=289mp St=42mp	79.45	0.153021	15	50.64993
Etaj I	2		ST=331mp	66.84	0.128734	13	42.61097
Etaj II	3			79.81	0.153714	15	50.87943
Etaj II	4			66.17	0.127444	13	42.18384
TOTAL		519.21mp	331mp	519.21mp	1.000000	100	331.00mp

Executant:

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ HARGHITA
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ODORHEIU SECUIESC

CONUS

Data:07.03.2016



APROBAT
prin Hotărârea CL DEALU
Nr..... din data de 2023

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

Dispoziții generale.

Potrivit prevederilor art. 362 alin (1) , și (3) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori **închiriate**.

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
 - alte spații anexe 3,1 mp - cote părți din bloc sanitar.
- Total 34 mp.**

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.

1. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Data și locul desfășurării licitației de închiriere: **anul 2023 luna 03. ziua 20, ora 10.00**
(cu minim 15 zile după apariția anunțului de presă) la sediul Primăriei Dealu.

Perioada de închiriere stabilită : 2. 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 licitație, împreună cu ofertele tehnice conținând documentele solicitate prin prevederile caietului de sarcini și prin condițiile de participare din prezenta documentație de licitație pentru închiriere.

69

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.

2. 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 greșală 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 destinație decăt 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.) quantumul 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.

3. 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 (**100. 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 ședința 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) daca ofertantul a avut relatii contractuale cu proprietarul si a indeplinit obligatiile contractuale: 40 puncte

PUNCTAJ MAXIM : 200 puncte

4. 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.

5. 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 nesemnării 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.

6. CRITERII DE EVALUARE

Tabelul factorilor de evaluare și punctajele aferente fiecărui criteriu este prezentat în Anexa nr.3. 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:

1,16 euro/ mp. pe lună calculat pe 30,9 mp = 35,7 euro/ lună x 12 luni = 428,40 euro/ an,

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



Intocmit,
Kovacs Arpad -administrator public
responsabil cu Achiziții publice

APROBAT
prin Hotărârea CL DEALU
Nr.din data de..... 2023

CAIET DE SARCINI

Pentru închirierea unor spații cu destinația spațiu comercial din domeniul privat al comunei Dealu , Județul Harghita,

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. **Obiectul închirierii** îl constituie spațiile : 2 CAMERE împreună cu alte spații anexe - cote părți din bloc sanitar și coridor, , 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.

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat,

a.) spații cu destinația de activități comerciale:

- 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
- alte spații anexe de 3,1 mp - cote părți din bloc sanitar și coridor.

Total 34 mp situate la PARTER

Clădirea nu dispune de centrală termică proprie, dispune de instalații electrice cu împământare, este racordată la rețeaua de apă a localității, și acces la internet. Are canalizare sistem propriu.

2. Condiții generale ale închirierii :

2.1. Activitățile adecvate bunului care face obiectul închirierii sunt: servicii comerciale alimentare – Comerț cu amănuntul al produselor alimentare , băuturilor și produselor din tutun efectuate prin standuri, chioscuri și piețe

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

Clădirea, în care aceste spații fac parte, este bloc cu 4 apartamente, care la parter - au servit ca spații comerciale, - magazine – pentru comerț cu amănuntul al produselor alimentare.

Astfel spațiile din clădire își vor menține destinația inițială, respectiv vor servi același scop.

În condițiile în care sunt solicitări din partea unor potențiali chiriași pentru aceste spații , este foarte oportună găsirea unui procedeu de valorificare a lor.

Modul cel mai avantajos pentru comună este închirierea pe o perioadă corespunzătoare, convenabilă a acestor spații, în schimbul unei chirii, valoarea căreia constituie un venit garantat în bugetul local pe perioada contractului ce se va încheia.

În acest mod se rezolvă pe de o parte și exploatarea și folosirea eficientă a acestor spații, întreținerea normală a acestora și asigurarea unor servicii de comerț cu amănuntul, care aduc beneficiu pentru cetățenii comunei, cât și obținerea unor avantaje financiare pentru comună.

Se menționează ca avantaj economic și de mediu disponibilitatea potențialilor chiriași 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.

Cel mai mare avantaj însă este asigurarea continuității serviciilor de comerț cu amănuntul în beneficiul locuitorilor comunei,

Regimul categoriilor de bunuri după expirarea perioadei de închiriere:

- în derularea contractului de închiriere, chiriașul utilizează bunuri de retur preluate de la proprietar care după expirarea termenului contractului, revin în stare perfectă de utilizare/funcționare.
- în cazul realizării unor bunuri în perioada închirierii de către chiriaș, acestea pot fi :
 - bunuri de preluare pentru care PROPIETARUL poate să-și exprime intenția de cumpărare pe baza unui contract de vânzare-cumpărare, ori contra unei despăgubiri juste și reale.
 - bunuri proprii ale chiriașului care după expirarea perioadei rămân în proprietatea acestuia.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului sunt stabilite conform legislației în vigoare; Chiriașul respectă prevederile legale de protecția mediului, specific activității pe care o desfășoară, și răspunde pentru această obligație conform prevederilor legale în vigoare.

2.3. Chiriașul este obligat să exploateze obiectul închirierii în regim de continuitate

2.4. Nu are dreptul să subînchirieze, ori să cedeze folosința lor.

2.5. Durata închirierii este de 2 ani;

2.7. Chiria minimă este stabilită la 1,05 euro/mp/lună ;

Ca tarif minim de începere a licitației pentru suprafețele care fac obiectul închirierii următoarele tarife minime anuale :

Total suprafață 34 mpx 1,05 euro/mp/luna x 12 luni = 428,40 euro pe an

și se va plăti la cursul BNR de referință oficial din ziua precedentă efectuării plății

2.8. Cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar : 50 % din chiria anuală ;

2.9 Chiriașul va asigura materialele și mijloacele necesare pentru asigurarea condițiilor de siguranță și de PSI în exploatarea bunului concesionat.

3 Valabilitatea ofertelor va fi susținută de ofertant, până la data încheierii contractului.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere :

4.1. Răspunderea chiriașului pentru neîndeplinirea obligațiilor din caietul de sarcini

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiilor care fac obiectul chiriei potrivit destinației pentru care a fost preluat.

Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunurile și activitățile care fac obiectul închirierii.

Chiriaşul nu poate subînchiria către terţa persoană bunul ce face obiectul închirierii.
Chiriaşul este obligat sa plătească chiria stabilită prin contract în modul şi în condiţiile stabilite.

Chiriaşul 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.

La încetarea contractului prin atingere la termen Chiriaşul este obligat să restituie PROPRIETARULUI , în deplină proprietate și în stare perfectă, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

În termen de **5 de zile** de la data semnării contractului de închiriere Chiriaşul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu 50 % din valoarea chiriei.

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

4.2. Clauze de încetare a contractului , altele decât atingerea la termen

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina chiriaşului.

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului.

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

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

5. Alte obligații ale chiriaşului

Exploatarea și utilizarea bunului concesionat se va face conform normelor și normativelor specifice referitoare la utilizarea clădirilor, spațiilor destinate activităților 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 2023.

Intocmit

Kovacs Arpad - administrator public,
responsabil cu Achiziții publice



[Handwritten signature]

România
Județul Harghita
COMUNA DEALU

77

APROBAT
prin Hotărârea CL DEALU
Nr.....din data de 2023

Fișa de date a procedurii, Anexa nr. 2.
(Instrucțiuni pentru ofertanți)

1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Comuna Dealu , cu sediul în localitatea Dealu , nr. 601, județul Harghita, telefon/fax – 0266-225106, cod fiscal 4367930 e-mail comdealu@yahoo.com, persoană de contact, Balint Elemer Imre - primar, Kovacs Arpad administrator public, responsabil cu achiziții publice,

2. DATA DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI:

Anul 2023, luna 03, ziua 20, ora 10.00,

3.TERMEN LIMITA PENTRU OBTINEREA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Anul 2023, luna 03, ziua 18, ora 16.00

4. TERMEN LIMITA PENTRU DEPUNEREA OFERTEI:

Anul 2023, luna 03. ziua 19, orele 9,30

5. PROPRIETAR

Comuna DEALU reprezentată de Consiliul Local și Primar .

6. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata ÎNCHIRIERII este de 5 ani.

7. CONDITII DE PARTICIPARE

Pot participa la licitație societăți comerciale, persoane fizice/juridice române sau straine.

8. COSTUL DOCUMENTATIEI DE LICITATIE

Pretul documentatie este de 20 lei si se va achita la casieria Primariei.

9. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele sunt valabile de la data deschiderii ofertelor până în momentul încheierii contractului de ÎNCHIRIERE

10. GARANTIA DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Valoarea garantiei de participare la licitație este de 100 lei.

Dovada depunerii garantiei de participare la licitație se face de către ofertant , odata cu depunerea ofertei, la secretariatul organizatoric al licitației cu chitanța eliberată de casieria Primariei Comunei DEALU.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va fi reținută până în momentul încheierii contractului de ÎNCHIRIERE și se va transfera în contul CHIRIEI.

A

Garanția de participare la licitație se va pierde dacă se va retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului, sau dacă ofertantul câștigător al licitației nu semnează contractul de ÎNCHIRIERE din culpa sa.

Pentru ofertanții neadjudecatori ai licitației, garanția de participare la licitație, se restituie în termen de 5 zile de la adjudecare.

11. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Taxa de participare la licitație se constituie de către fiecare ofertant și este în suma de 50 lei.

12. DOCUMENTE NECESARE PENTRU PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru furnizorii de servicii comerciale - persoane juridice:

- o fișă cu informații privind ofertantul;
- declarație pe propria răspundere;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța, ordin de plată);
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
- copie după dovada achitării taxei de participare la licitație;
- copie după dovada achitării garanției de participare la licitație.
- documentele care atestă capacitatea de exercitare a activității profesionale: certificatul constatator emis de Oficiul Registrului de Comerț (certificatul va fi emis cu cel mult 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertei și va fi depus în original și copie sau copie legalizată); certificat de înmatriculare emis de Camera de Comerț și Industrie, în original și copie;

Pentru furnizorii de servicii comerciale persoane fizice:

- copie act de identitate;
- copie autorizație de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii comerciale, cu sau fără activități conexe a acestora;
- copie după dovada achitării taxei de participare la licitație;
- copie după dovada achitării garanției de participare la licitație
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;

12.1. Persoanele juridice străine trebuie să facă dovada existenței pe teritoriul României a unei filiale, reprezentante, etc. a persoanei juridice respective.

Pentru persoanele juridice străine actele doveditoare solicitate pentru participarea la licitație, dacă sunt scrise în altă limbă decât limba română, trebuie traduse și autentificate de către o persoană autorizată.

13. PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Procedura închirierii acestui obiectiv este **licitație publică deschisă cu oferte în plic sigilat.**

Ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor la registratura Primăriei com. Dealu precizându-se data și ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentația prevăzută la pct.9.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit în anuntul publicitar (data și ora limită) vor fi descalificate și vor fi înapoiate nedesfăcute ofertanților.

Oferta propriu-zisă (formularele de oferta) se introduce în plicul interior pe care se va menționa denumirea depunătorului, sediul, data și ora desfășurării licitației precum și imobilul pentru care se depune oferta.

După deschiderea plicurilor, comisiã de evaluare eliminã ofertele care nu conțin totalitatea documentelor prevazute la pct. 9. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 9.

Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de licitație și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau în cazul în care nu s-a desemnat nici un ofertant câștigător, cauzele respingerii.

În cazul în care nu a fost declarată nici o ofertă câștigătoare, proprietarul poate iniția procedura de reluare a licitației și se va proceda în acest sens, la publicarea anuntului conform legii.

Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces – verbal care va constitui temeiul în baza căruia comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.

14. Caietul de sarcini, Contractul de ÎNCHIRIERE , Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

-Caietul de sarcini este prezentat în Anexa cu acelaș titlu, și este parte componentă a documentației de atribuire.

- Informații referitoare la clauzele contractuale sunt prevăzute la punctul 5. din Anexa cu titlul DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE.

Modelul Contractului de ÎNCHIRIERE - Anexa cu acelaș titlu - se comunică odată cu prezenta.

Contractul se va încheia în termen de 5 zile de la data comunicării rezultatului licitației ofertanților participanți.

Intocmit :
Kovacs Arpad -administrator public,
responsabil cu Achiziții publice



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: **2 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: ____ / ____ / ____

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez
(semnatura)

oferta pentru si in numele: _____
(denumirea/numele ofertantului)

CRITERII DE EVALUARE

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

Criteriaul	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. Daca ofertantul a avut relatii contractuale cu proprietarul si a indeplinit obligatiile contractuale	40			
TOTAL	200			

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR.DIN2023 .

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 și Gergely Laszlo viceprimar, în calitate de locatar, pe de o parte,

și, S.C.....SRL /persoană fizică cu sediul / adresa în localitatea....., județul Harghita, cod fiscal..... Cartea de identitate seria HR. Nr.eliberat de..... la data decu sediul principal în reprezentat prin, având funcția de-

în calitate de locatar, pe de altă parte, la data de 2023, la sediul locatorului Consiliul local Dealu,

în temeiul prevederilor art. 362 alin (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local al Comunei Dealu, de aprobare a închirierii nr...../ 2023, 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.
- alte spații anexe 3,1 mp - cote părți din bloc sanitar și coridor .

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 ani începând de la data de semnării contractului de închiriere.
- (2)Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Valoarea chiriei

(1)Valoarea chiriei este de **1,05 euro/ mp/ luna**

Total 1,05 euro/ 34 mp/ lună = 35,7 Eu x 12 luni = 428,40 Euro pe 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 întârziere a acestei obligații conduce la penalități de 0,1 % din valoarea plății neefectuate, pe fiecare zi de întârziere .

V: Drepturile părților

Drepturile locatarului/chiriașului

(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 părți prin contractul de închiriere

Drepturile locatarului

(1) Locatarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este îndeplinit obiectivul închirierii prin realizarea activității angajate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și fără a interveni în activitatea acestuia.

(3) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen locatarul 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) Locatarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI: Obligațiile părților

Obligațiile locatarului/chiriașului

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

(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 locatarul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare realizate în perioada închirierii, prevăzute ca atare, în privința cărora locatarul 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 desfășurării contractului.

(10) În cazul în care locatarul este nevoit să opereze modificări interioare sau exterioare aferente spațiului, în vederea punerii în funcțiune a localului, pentru propria activitate, cheltuielile aferente acestora pot fi decontate în valoarea chiriei, pe bază de factură/chitanță, în cazul în care modificările pot fi incluse în bunurile de retur.

11.) Locatarul asigură toate avizele și autorizațiile, inclusiv avizul PSI de funcționare.

Obligațiile locatarului/ proprietarului

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

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

(3) Locatarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror 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 locatar, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile 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 locatorului;
- 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 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;
- g) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

VIII: Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar

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

IX: Răspunderea contractuală

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

X: Litigii

- (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești contencios-administrativă.
- (2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

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

XII: Definiții

- (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
- (2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu intră în caracteristicile forței majore.

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

LOCATOR
COMUNA DEALU
Primar,
BALINT ELEMER IMRE

LOCATAR

.....

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DEALU
Nr.7324 din 31.01.2023

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind închirierea unui spațiu din imobilul situat în localitatea DEALU NR. 653, aflat în domeniul public al comunei Dealu pentru servicii

Potrivit prevederilor art. 87. Alin (5) din Codul administrativ, Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Constituie patrimoniul unității administrativ teritoriale bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public și privat precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial, consiliul local al unității administrativ teritoriale hotărând închirierea acestor bunuri în condițiile legii, având în vedere o serie de avantaje pe care le ar aduce comunei Dealu, cum ar fi: igienizarea și mentinerea curățeniei în această zonă de către chirias, exploatarea eficientă a acestui imobil, oferirea unor servicii în domeniul sănătății, precum și obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, constituite din chirie precum și impozitul datorat pe spațiul închiriat.

Față de cele sus menționate supun spre aprobarea Consiliului Local Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii **prin licitație publică** a unor spații comerciale **din domeniul privat al comunei**, situate la parterul blocului cu 4 locuințe, în localitatea Dealu nr. 653, jud. Harghita, proiectul documentației de licitație, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, contractul cadru de închiriere, formulare și modele de documente, și referatul de aprobare nr. 7324 din 31.01.2023, prezentate de primarul comunei, d-l Balint Elemer Imre, privind închirierea prin licitație publică, a unor spații cu **destinația de spații comerciale** din cadrul imobilului situat în Comuna Dealu, nr. 653, județul Harghita, la parterul blocului cu 4 apartamente, Cf. Nr. 51217, nr. inventar 11450, aparținând inventarului bunurilor de domeniu privat al comunei Dealu, 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
 - alte spații anexe - cote părți din bloc sanitar, și coridor, de 3,1 mp
- Total suprafață 34 mp

Prețul de pornire se stabilește la suma de **1,05 euro/mp.** pe an,

Spațiile, obiecte ale închirierii vor fi utilizate strict în scopul desfășurării de activități de comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun, efectuate prin standuri, chioscuri și piețe.

Spațiile vizate sunt evidențiate pe PLAN parter - anexat la proiectul de hotărâre.

PRIMAR
Balint Elemer Imre



Raport de specialitate
privind închirierea unui spațiu din imobilul situat în localitatea DEALU NR. 653, aflat în domeniul public
al comunei Dealu pentru servicii

Potrivit prevederilor art. 87. Alin (5) din Codul administrativ, Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Fata de cele sus menționate propun inițierea unui proiect de hotărâre, și aprobarea acestuia de către Consiliul Local privind închirierea **prin licitație publică** a unor spații comerciale **din domeniul privat al comunei**, situate la parterul blocului cu 4 locuințe, în localitatea Dealu nr. 653, jud. Harghita, proiectul documentației de licitație, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, contractul cadru de închiriere, formulare și modele de documente, și referatul de aprobare nr. 7324 din 31.01.2023, prezentate de primarul comunei, d-l Balint Elemer Imre, privind închirierea prin licitație publică, a unor spații cu **destinația de spații comerciale** din cadrul imobilului situat în Comuna Dealu, nr. 653, județul Harghita, la parterul blocului cu 4 apartamente, Cf. Nr. 51217, nr. inventar 11450, aparținând inventarului bunurilor de domeniu privat al comunei Dealu, 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
- alte spații anexe - cote părți din bloc sanitar, și coridor, de 3,1 mp

Total suprafață 34 mp

Prețul de pornire se stabilește la suma de **1,05 euro/mp.** pe an,

Spațiile, obiecte ale închirierii vor fi utilizate strict în scopul desfășurării de activități de comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun, efectuate prin standuri, chioscuri și piețe.

Spațiile vizate sunt evidențiate pe PLAN parter - anexat la proiectul de hotărâre.

Administrator public
Kovacs Arpad



JP

COMUNA DEALU		
Birou financiar		
INTRARE	Nr.	2407
Anul 2023	Luna 01	Ziua 31

Kérés

az Oroszhegyi polgármesteri hivatal részére

Alulírott Balázs Katalin, Zetelaka, Tófalva 31 szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok a polgármesteri hivatal vezetőségéhez, hogy szíveskedjenek felbontani az 1970/16.05.2017-es számú bérleti szerződést, amely az Oroszhegy 653 szám alatti ingatlanra vonatkozik, ahol jelenleg élelmiszer bolt működik

Ugyanakkor, mint az OMNES SRL ügyvezetője kérem ugyanazon dátummal a helység bérleti jogát átírni a következő jogi személyre: OMNES SRL, Zetelaka, Tófalva 31 szám, J19/37/2023, 47490111 a tevékenység folytatása érdekében.

Mellékelem az OMNES SRL cégbejegyzésről szóló bizonylatát.

Oroszhegy, 30.01.2023

Tisztelettel,

Balázs Katalin

0740 9172.41 -

CONTRACT DE COMODAT

Nr 1/16.01.2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subsemnatii **BALÁZS SÁNDOR**, cetățean român, starea civila casatorit, născut la data de 04.12.1982, în Mun Odorheiu Secuiesc, jud Harghita, domiciliat în Sat Zetea, Com Zetea, Str Tófalva, Nr 31, județul Harghita, identificat cu C.I. seria HR nr. 709663 eliberat la data de 16.11.2022 de SPCLEP ZETEA, valabil până la data de 03.08.2031 având CNP 1821204194049, în calitate de proprietar, în calitate de COMODANT,

Și

OMNES SRL (în curs de constituire) prin reprezentantul **BALÁZS KATALIN**, cetățean român, starea civila casatorita, născuta la data de 22.11.1981, în Mun Odorheiu Secuiesc, jud Harghita, domiciliat în Sat Zetea, Com Zetea, Str Tófalva, Nr 31, județul Harghita, identificat cu C.I. seria HR nr. 709664 eliberat la data de 16.11.2022 de SPCLEP ZETEA, valabil până la data de 03.08.2031 având CNP 2811122194079 în calitate de asociat, în calitate de COMODATAR,

am convenit încheierea prezentului contract de comodat cu respectarea următoarelor clauze :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este obținerea folosinței imobilului în suprafață de 5 mp situat la adresa **Sat Zetea, Com Zetea, Str Tófalva, Nr 31, Judetul Harghita** pentru **SEDIU SOCIAL** al firmei **OMNES SRL**

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Durata contractului este 30 ani, cu incepere de la data de 16.01.2023

IV. LITIGII

Art.7. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de comodat, se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru este imposibil, litigiul va fi dedus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

Proprietarul declara ca nu are certificat de performanta energetica.

Încheiat astăzi 16.01.2023 în 4 exemplare originale.

COMODANT
BALÁZS SÁNDOR

Balázs

COMODATAR
OMNES SRL
BALÁZS KATALIN
Asociat

Balás



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: OMNES S.R.L.

Sediu social: Sat Zetea, Comuna Zetea, Strada Tófalva, Nr. 31, Județ Harghita

Activitatea principală: 4781 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe

Cod Unic de Înregistrare: 47490111

din data de: 20.01.2023

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.19/37/2023

Nr. de ordine în registrul comerțului: J19/37/20.01.2023

Data eliberării: 25.01.2023

Director,
Vasile VIŁCAN



Seria B Nr. 4629199

91

R O M Â N I A
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Harghita
DOSAR NR. 927 / 19.01.2023
ÎNCHEIERE nr. 357
Pronunțată în data de: 20.01.2023

Firma: OMNES S.R.L.

Sediul: Sat Zetea, Comuna Zetea, Strada Tófalva, Nr. 31, Judet Harghita

Cod unic de înregistrare: 47490111

Număr de ordine în registrul comerțului: J19/37/2023

Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J19/37/2023

Registratorul de registrul comerțului: Victor-Mihail Enache

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare în registrul comerțului formulata de BALÁZS KATALIN în calitate de asociat al OMNES S.R.L. privind înmatricularea, autorizarea constituirii și înregistrarea datelor din declarația pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționarea/desfășurarea a activității.

Examinând înscrisurile depuse în susținerea cererii nr. 927, din data de 19.01.2023 menționate în opisul acesteia, constată că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu Legea nr. 265/2022 privind registul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență în registrul comerțului coroborate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

D I S P U N E

Admite cererea înregistrată sub numărul 927 din data de 19.01.2023, autorizează constituirea a OMNES S.R.L., cu următoarele date:

- sediul social: Sat Zetea, Comuna Zetea, Strada Tófalva, Nr. 31, Judet Harghita

- domeniul principal de activitate: grupa CAEN:

478 - Comerț cu amănuntul efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe

- activitate principală:

4781 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe

- capital social: 200 LEI, total părți sociale: 20 a câte 10 LEI fiecare

- fondatori:

1. BALÁZS KATALIN, cu domiciliu în Judet Harghita, Sat Zetea, Comuna Zetea.

2. BALÁZS SÁNDOR, cu domiciliu în Judet Harghita, Sat Zetea, Comuna Zetea.

- administrator:

1. BALÁZS SÁNDOR, cu domiciliu în Judet Harghita, Sat Zetea, Comuna Zetea.

2. BALÁZS KATALIN, cu domiciliu în Judet Harghita, Sat Zetea, Comuna Zetea.

- durata de funcționare: nedeterminată;

Dispune înregistrarea în registrul comerțului a datelor din declarația pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționarea/desfășurarea a activității.

Dispune publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a extrasului prezentei încheieri.

Dispune publicarea prezentei încheieri în Buletinul Electronic al Registrului Comerțului.
Executorie



MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Harghita

Miercurea Ciuc, str. Müller László nr.33, Cod poștal 530160; Telefon: +4 0266.311.606, +4 0266.311.607; Fax: +4 0266.311.607;

Website: www.onrc.ro; E-mail: orchr@hr.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 14942091;



7HNP3NSCMX

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art. 122 alin. (7) și alin. (9) din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului, eliberat în baza declarației pe propria răspundere înregistrată sub nr.927 din 19.01.2023

OMNES S.R.L..

Sediu social: Sat Zetea, Comuna Zetea, Strada Tófalva, Nr. 31, Județ Harghita.

Cod unic de înregistrare 47490111 din data 20.01.2023.

Număr de ordine în registrul comerțului J19/37/2023 din data 20.01.2023.

Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J19/37/2023.

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declarația pe propria răspundere conform căreia firma îndeplinește condițiile de funcționare/desfășurare a activității încadrate în clasa CAEN:

4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe la terți specifice pentru fiecare autoritate publică/instituție publică competentă în domeniul autorizării funcționării și verificării conformității celor declarate.

Valabilitate: până la modificarea condițiilor de funcționare sau activităților pentru care s-a dat declarația pe propria răspundere.

Director,

Vasile VILCAN



Eliberat la data: 25.01.2023