



România
Județul Harghita
Primăria Comunei Dealu
Consiliul Local al Comunei Dealu

Hotărârea nr. 32/2025

privind aprobarea demarării procedurii de închiriere, prin licitație publică, a unui spațiu de 20 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului cu suprafața totală de 230 mp., situat în Comuna Dealu, Sat Sâncrai nr. 295, județul Harghita aflat în domeniul public al Comunei Dealu

Consiliul Local al Comunei Dealu, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 7889/10.03.2025 al Primarului Comunei Dealu, Raportul de specialitate nr. 7890/10.03.2025 al Compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dealu privind aprobarea demarării procedurii de închiriere, prin licitație publică, a unui spațiu de 20 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului cu suprafața totală de 230 mp, situat în Comuna Dealu, Sat Sâncrai nr. 295, județul Harghita aflat în domeniul public al Comunei Dealu, Anexa nr. 5. Poziția nr. 616, din Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, înscris în carte funciară nr. 50843 Comuna Dealu, nr. cadastral 50843, Studiul de oportunitate nr. 7543/20.03.2025, Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate al Consiliului Local al Comunei Dealu,

În baza prevederilor art. 5 alin. (1) lit. a) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 332 -348 din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Pe baza prevederilor art. 861 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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 Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Hotărâște:

Art. 1. - Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 20 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului cu suprafața totală de 230 mp., aflat în domeniul public al Comunei Dealu, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 20 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului cu suprafața totală de 230 mp., aflat în domeniul public al Comunei Dealu, situat în Comuna Dealu, Sat Sâncrai nr. 295, înscris în carte funciară nr. 50843 Dealu, nr. cadastral 50843, cu o valoare de inventar al imobilului 206.278,98 lei, în vederea desfășurării activității de farmacie umană, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Perioada de închiriere este de 5 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă de cel mult 2 ani și 6 luni prin act adițional.

(3) Prețul de pornire este de 717,4 lei/an.

Art. 3. - Se aprobă Caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 20 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului cu suprafața totală de 230 mp., aflat în domeniul public al Comunei Dealu, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se aprobă modelul Contractului de închiriere, conform anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. - Se aprobă Documentația de atribuire, conform anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. - Se aprobă desemnarea comisiei de licitație cu următoarea componență:

Președinte: BÁLINT Szilárd - Viceprimarul Comunei Dealu

Membrii: PÁL Vilmos - Consilier Local al Comunei Dealu

MAG József - Consilier Local al Comunei Dealu

PÁL Adél - Consilier din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dealu

VASS Gyöngyi - Referent din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dealu.

Art. 7. - Se împuternicește Primarul Comunei Dealu pentru semnarea contractului de închiriere.

Art. 8. - Persoanele nominalizate la art. 6. din prezenta hotărâre vor asigura îndeplinirea măsurilor prezentei hotărâri.

Art. 9. - Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Comunei Dealu, persoanelor nominalizate la art. 6 precum și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Dealu, în ședința ordinară, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 12 voturi pentru -, din cei 12 Consilieri Locali prezenți la ședință, din totalul de 13 consilieri locali în funcție.

Dealu, la data de 26.03.2025.

Președintele de ședință
Consilier Local
BODÓ István



Contrasemnează
Secretarul General Delegat
DUȚU Edit



Nr. 7543/20.03.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea prin licitație publică a unor suprafețe de 20 mp din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, aflată în domeniul public al Comunei Dealu

Prezentul studiu de oportunitate are la baza prevederile actului normativ de referință privind concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a unitatilor administrativ-teritoriale, fiind elaborat conform celor stabilite prin art. 308, alin. (4), și art. 309 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

1. Introducere

Prezentul studiu de oportunitate are ca obiect analiza necesității și oportunității închirierii prin **licitație publică a unei suprafețe de 20 mp din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, situată în Comuna Dealu, Satul Sâncrai nr. 295**, aflat în domeniul public al Comunei Dealu. Această măsură se impune ca urmare a eliberării spațiului prin încetarea contractului anterior de închiriere, determinată de vânzarea societății comerciale care ocupa anterior această locație.

În acest context, Primăria Comunei Dealu își propune să valorifice în mod eficient acest spațiu, în vederea generării de venituri suplimentare la bugetul local și a sprijinirii mediului de afaceri local.

2. Analiza situației existente

2.1. Descrierea spațiului propus pentru închiriere

Suprafața propusă pentru închiriere face parte din etajul clădirii **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, un imobil aflat în domeniul public al Comunei Dealu. Aceasta este situată într-o zonă centrală a localității, având un vad comercial favorabil pentru desfășurarea unor activități economice.

Caracteristici ale spațiului:

- **Suprafața totală:** 20 mp din etajul clădirii, cu o intrare separată de restul clădirii.
- **Situația juridică:** proprietatea publică a Comunei Dealu, CF nr. 50843,
- **Utilități disponibile:** apă, electricitate, internet;

- **Starea imobilului:** în condiții bune;
- **Accesibilitate:** poziționare centrală, acces facil pentru pietoni și autovehicule;
- **Destinație permisă:** activități comerciale sau servicii care nu contravin reglementărilor urbanistice și de mediu.

2.2. Motivația închirierii

Închirierea acestui spațiu este justificată de următorii factori:

- **Încetarea contractului anterior:** Spațiul a fost ocupat anterior de o societate comercială care și-a încetat activitatea în această locație din cauza vânzării afacerii. Acest lucru a generat un spațiu neutilizat care poate fi valorificat printr-o nouă închiriere.
- **Evacuarea unui spațiu neutilizat:** Menținerea spațiului neocupat duce la pierderi financiare și la o utilizare inefficientă a patrimoniului public.
- **Obținerea de venituri suplimentare pentru bugetul local:** Închirierea prin licitație publică va genera venituri constante, care pot fi utilizate pentru investiții în infrastructura locală și alte proiecte comunitare.
- **Crearea de oportunități pentru mediul de afaceri:** Facilitarea accesului antreprenorilor la spații comerciale poate contribui la dezvoltarea economică a comunei.

3. Avantajele închirierii prin licitație publică

Închirierea spațiului prin licitație publică prezintă multiple avantaje, atât pentru administrația locală, cât și pentru potențialii chiriași:

- **Transparență și corectitudine:** Procesul de licitație publică asigură condiții egale pentru toți participanții, evitând posibile suspiciuni de favoritism.
 - **Obținerea unui preț corect:** Licitatia publică permite stabilirea unui preț competitiv de închiriere, reflectând valoarea reală a spațiului.
 - **Selecția unui chiriaș stabil și responsabil:** Participanții la licitație trebuie să îndeplinească anumite criterii, ceea ce reduce riscurile de neplată sau de folosire necorespunzătoare a spațiului.
 - **Valorificarea optimă a patrimoniului public:** Închirierea unui spațiu aflat în domeniul public contribuie la dezvoltarea economică a comunei și la utilizarea eficientă a resurselor disponibile.
-

4. Procedura de închiriere

Pentru a asigura desfășurarea corectă a procedurii, închirierea va respecta următorii pași:

1. **Stabilirea prețului de pornire:** Prețul minim de pornire a redevenței asupra imobilului se va stabili în baza art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, potrivit acestor dispoziții redevența minimă se calculează după următoarea formulă:

Valoarea inventar teren: 230 mp – 206.278,98 lei

Valoare teren 1 mp: 896,86 lei

Redevența minimă anuală: 206.278,98 lei/25 ani = 8.251,15 lei/an/clădire

Redevența minimă anuală pe mp: 8.251,15 lei / 230mp = 35,87 lei/an/mp

Redevența pentru spațiu propus concesionării:

20 mp * 35,87 lei = 717,4 lei / an.

2. **Publicarea anunțului de licitație:** Anunțul va fi afișat pe site-ul Primăriei, la sediul instituției și în alte canale de informare publică.
3. **Depunerea ofertelor:** Participanții vor trebui să depună documentația necesară și să prezinte o ofertă financiară.
4. **Organizarea licitației:** Procedura se va desfășura conform legislației în vigoare, cu selecția ofertei celei mai avantajoase.
5. **Încheierea contractului de închiriere:** Contractul de închiriere va fi încheiat cu persoana câștigătoare a licitației pe o perioadă de maximum 5 ani, iar clauzele contractuale vor ține seama de prevederile caietului de sarcini și de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

5. Concluzii și recomandări

Având în vedere argumentele prezentate, se consideră oportună închirierea prin licitație publică a suprafeței de 20 mp din clădirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**., în vederea:

- Valorificării eficiente a patrimoniului public și evitării degradării acestuia;
- Generării de venituri pentru bugetul local, care pot fi folosite pentru proiecte de dezvoltare comunitară;
- Sprijinirii mediului de afaceri local, prin oferirea unui spațiu adecvat pentru desfășurarea unor activități economice;
- Asigurării unui proces transparent și echitabil prin organizarea unei licitații publice.

În acest sens, se propune inițierea procedurilor administrative necesare pentru organizarea licitației publice, conform legislației în vigoare, astfel încât să fie asigurată o utilizare eficientă și benefică a acestui spațiu pentru întreaga comunitate.

Viceprimar,
Bálint Szilárd



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a long vertical stroke.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50843 Dealu

Nr. cerere 16030
Ziua 03
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188148568



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Dealu, Loc. Sâncrai, Nr. 295

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50843	500	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50843-C1	Jud. Harghita, UAT Dealu, Loc. Sâncrai, Nr. 295	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:115 mp; Casă comunală a specialistului P+E: construită pe fundație din beton, pereti din cărămidă, sarpantă de lemn, acoperită cu țiglă : Compusă din: - PARTER -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 cabinet medical, 2 camere, 1 garaj. - ETAJ -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 farmacie, 2 camere.
A1.2	50843-C2	Jud. Harghita, UAT Dealu, Loc. Sâncrai, Nr. 295	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; Magazie de lemne, construită din lemn acoperita cu țiglă.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
5255 / 03/03/2014			
Act Normativ nr. MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI NR.276 bis, din 27/03/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI (Anexele 1-11 la Hotararea Guvernului nr.262/2006 pentru modificarea si completarea anexelor la Hotararea Guvernului nr.1351/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Harghita, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Harghita, act administrativ nr. CERTIFICAT NR. 819/24-02-2014 emis de COMUNA DEALU; act administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR.563/10-02-2011 emis de COMUNA DEALU si documentatie cadastrala);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) COMUNA DEALU, CIF:4367930, ca domeniu public	A1, A1.1, A1.2
B3	Totodata se inscrie adresa imobilului si constructiile cu descrierea lor aratata pe foaia A.		A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

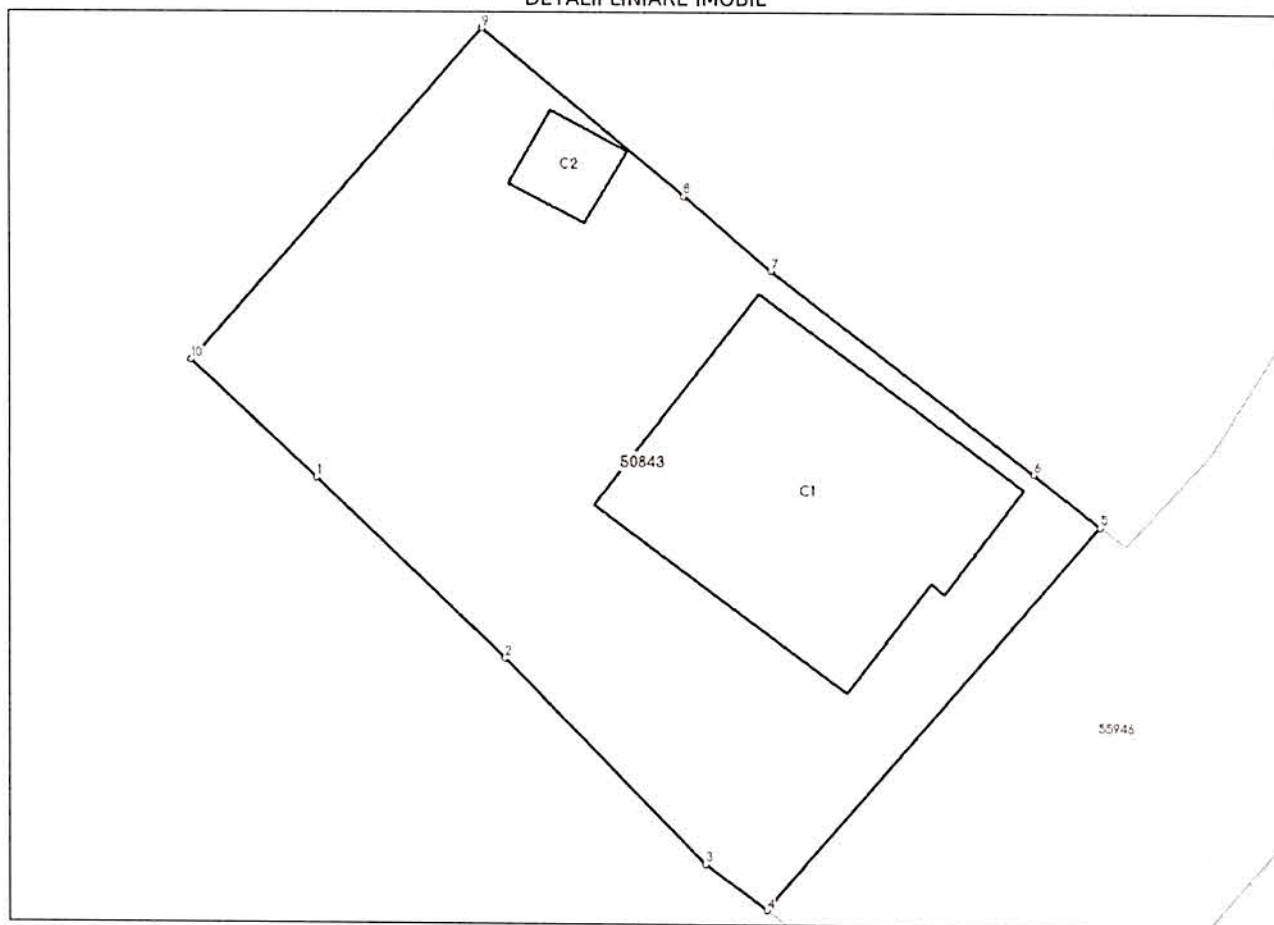
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50843	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	-	-	-	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard din lemn sârmă și beton

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50843-C1	construcții de locuințe	Din acte: 120 Masurata: 115	Cu acte	S. construită la sol: 115 mp; Casă comunală a specialistului P+E: construită pe fundație din beton, pereți din cărămidă, șarpantă de lemn, acoperită cu țiglă : Compusă din: - PARTER -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 cabinet medical, 2 camere, 1 garaj. - ETAJ -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 farmacie, 2 camere.
A1.2	50843-C2	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; Magazie de lemne, construită din lemn acoperită cu țiglă.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	9.49
2	3	10.475
3	4	2.785
4	5	18.589
5	6	3.074
6	7	12.07
7	8	4.18
8	9	9.535
9	10	16.153
10	1	6.278

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/04/2025, 13:34



Nr. 7544/20.03.2025

CAIET DE SARCINI

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

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

a) Obiectul închirierii

1.1 Obiectul închirierii îl constituie SPAȚIILE din clădirile situate în raza administrativ - teritorială a comunei Dealu aflate în domeniul public al comunei, astfel:

a.) - un număr de 1 CAMERĂ,

situat în imobilul cu denumirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, localitatea Sâncrai nr. 295 jud.Harghita, prevăzut în Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu**, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAȚII:

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,
Total: 20 mp situate la etaj.

Activitățile considerate adecvate bunului ce se închiriază:

1.2. Activitățile adecvate bunului care face obiectul închirierii sunt cele referitoare la spațiile în care se desfășoară activități - **Punct Farmaceutic** 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 spațiile propuse spre închiriere sunt libere, fiindcă spațiul a fost ocupat anterior de o societate comercială care și-a încetat activitatea în această locație din cauza vânzării afacerii. Acest lucru a generat un spațiu neutilizat care poate fi valorificat printr-o nouă închiriere..

În aceste condiții, 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 sau concesiunea pe o perioadă corespunzătoare, convenabilă a acestor suprafețe, în schimbul unei redevențe sau chirii anuale, valoarea căreia constituie un venit garantat în bugetul local pe perioada concesiunii 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 chiriași/ concesiunari 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.

b) Graficul desfășurării licitației de închiriere

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:

- ședința de deschidere a concesiunii : 15 zile lucrătoare după anunțul publicitar în presa internă și prin intermediul altor mijloace de comunicare, precedat de aprobarea în Consiliul Local al Comunei Dealu a documentației de atribuire.
- 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/concesiune.
- depunerea garanției de bună execuție a contractului de către chiriaș/ concesiionar : maxim 5 zile de la semnarea contractului de închiriere

c) Durata închirierii :

Se propune închirierea/concesiunea pe o durată de **5 ani**, începând cu data semnării contractului de închiriere, durată ce va fi stabilită cu precizie în cadrul contractului.

d) 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 :

a.) - un număr de 1 CAMERĂ,

situat în imobilul cu denumirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, localitatea Sâncrai nr. 295 jud.Harghita, prevăzut în Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, identificat prin Cf.nr. 50843, nr.top. 50843 Comuna Dealu, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAȚII :

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,

Total 20 mp * 35,87 lei = 717,4 lei / an

Plata efectivă a chiriilor rezultate în urma licitației se va face anual 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.

e) Regimul categoriilor de bunuri după expirarea închirierii

- în derularea închirierii chiriașul utilizează bunuri de retur preluate de la proprietar care după expirarea închirierii revin proprietarului , 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 PROPIETARUL poate să-și exprime intenția de cumpărare pe baza unui contract de vânzare-cumpărare
 - bunuri proprii ale chiriașului care după expirarea perioadei de închiriere rămân în proprietatea acestuia.
- CHIRIAȘUL este obligat să exploateze obiectul închirierii în regim de continuitate
- CHIRIAȘUL nu are dreptul să subînchirieze obiectul închirierii.

f) 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 închirierii, potrivit destinației pentru care a fost închiriat
CHIRIAȘUL este obligat să exploateze în mod direct bunurile și activitățile care fac obiectul închirierii.

CHIRIAȘUL nu poate subînchiria către a treia persoană bunul ce face obiectul închirierii.

CHIRIAȘUL este obligat să plătească chiria stabilită prin contract în modul și în condițiile stabilite.

CHIRIAȘUL 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 de închiriere prin atingere la termen CHIRIAȘUL 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 CHIRIAȘUL 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 CHIRIAȘUL 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.

g) Cauze de încetare a închirierii, altele decât atingerea 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 concedent , cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina chiriașului.

2) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către PROPRIETAR , prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina CHIRIAȘULUI

3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către CHIRIAȘ , prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului

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

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

h) Alte obligații ale chiriașului

Exploatarea și utilizarea bunului închiriat se va face conform normelor și normativelor specifice referitoare la utilizarea clădirilor, spațiilor destinate activităților din domeniul pentru care s-a prevăzut închirierea/ concesiunea 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 25 martie 2025

Intocmit,
Bálint Szilárd
viceprimar



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, cont bancar RO07TREZ35221A300530XXX., deschis la Trezoreria ODORHEIU SECUIESC în calitate de primar în calitate de proprietar, 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 de2025, 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 32/2025, s-a încheiat prezentul contract de închiriere/concesiune

II. Obiectul contractului

Obiectul închirierii este spațiul denumit:

a.) - un număr de 1 CAMERĂ,

situat în imobilul cu denumirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, localitatea Sâncrai nr. 295 jud.Harghita, prevăzut în Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, identificat prin Cf.nr. 50843, nr.top. 50843 Comuna Dealu, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,

CU URMĂTOARELE DESTINAȚII:

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,

Total: 20 mp situate la etaj.

în conformitate cu schița de amplasament anexă la prezentul contract.

III. Termenul

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

(2) Contractul de închiriere/concesionare poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Valoarea chiriei

(1) Valoarea chiriei este de:

20 mp * 35,87 lei = 717,4 lei / an..

(2) Plata chiriei se face anual 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 partilor

Drepturile locatarului

(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 locatorului

(1) Locatorul 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 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 reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI: Obligațiile partilor

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 ajungere la termen locatarul este obligat să restituie locatorului, în stare perfectă și în deplina 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 **garantie**, o sumă egală cu suma datorată locatorului 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 locatorului, în vederea desfacerii contractului.

Obligațiile locatorului

(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 de cazurile 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 plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatorului;

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

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plată 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 plată 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 împartirea responsabilităților de mediu între locator și locatar

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

IX: Raspunderea contractuala

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

X: Litigii

- (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere sunt de competenta instantei judecatoresti contencios-administrativa.
- (2) Pentru solutionarea eventualelor litigii partile pot stipula in contractul de inchiriere 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 inchiriere, 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 imprevizibila.
- (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 inchiriere a fost incheiat in 3. exemplare.

LOCATOR
COMUNA DEALU
Primar,
KOVÁCS ÁRPÁD

LOCATAR
.....

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



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
pentru închirierea unor spații din domeniul public 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.

De asemenea, la elaborarea prezentei documentatii s-a avut în vedere obligativitatea respectării : art. 123(2) din Legea administrației publice locale nr. 215 /2001, (republicată și completată) prin care se dispune : *“concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii”*, respectiv ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, (cu modificările ulterioare) care la Art. 15 prevede că *“concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii”*.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

1.1 Obiectul închirierii îl constituie spațiile din clădirile situate în raza administrativ - teritorială a comunei DEALU , **situate în imobilului cu denumirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, localitatea Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu**, prevăzut în **Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006** pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006.
astfel :

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,
Total: 20 mp situate la etaj.

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

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,
Total: 20 mp situat la etaj.

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

Procedura deconcesionare / 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 proprietarului :

COMUNA DEALU , cu sediul în localitatea 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 CONCESIONARE/ ÎNCHIRIERE

Data și locul desfășurării licitației de închiriere: **anul 2025, luna 04, ziua 28 ora 10.00** (cu minim 15 zile după apariția anunțului de presă) la sediul Primăriei Dealu.

Perioada de închiriere stabilită : **5 ani.**

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.

Procedura de licitație de închiriere se desfășoară conform prevederilor normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 168/2007, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

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 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 concedent 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 altă destinație decât cea prevăzută în contract ;
- c.) garanția de participare la licitația închirierii/ concesiunii 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 concedentului indicat în capitolul introductiv al prezentei;
- ☞ lichidități bănești depuse la caseria concedentului

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 concesiune/închiriere și se majorează la valoarea unei chirii/redevențe 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 concesionarul/chiriașul declarat câștigător al licitației, în conformitate cu articolul nr 19 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 1669/2004: locatarul 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 PROPRIETAR 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/concesionare.

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 Primăriei 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 de tip farmacie aflate în domeniul public 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;
- c) dovada achitării datoriilor fiscale exigibile;
- d) acte prin care se dovedește cumpărarea documentației de licitație pentru închiriere. Contravaloarea acestora cu anexele aferente se stabilește de proprietar 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 Primăriei , 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 ultimului 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** în conformitate cu prevederile art 12 din Normele metodologice aprobate prin **Hotărârea Guvernului nr.1669/2004;**

Comisia va fi numită prin dispoziția primarului și va fi compusă din 3 membrii , Președintele comisiei de evaluare este numit prin dispoziția primarului.

Secretarul comisiei de evaluare este numit de proprietar dintre membrii acesteia.

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/concesionare, 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**.

Licitatia 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 ultimului 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

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/concesionare

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 ne semnării 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

Tarif 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 spațiile care fac obiectul închirierii următoarele tarife minime anuale :

- un număr de 1 CAMERĂ, la etaj,
situat în imobilul cu denumirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai, localitatea Sâncrai nr. 295 jud.Harghita, prevăzut în Anexa nr. 4. Poziția nr., din Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, Cf. nr. 50843, nr.top.50843 Comuna Dealu, publicat în

Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006, CU URMĂTOARELE DESTINAȚII:

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,
Total: 20 mp situat la etaj.

Prețul de pornire a licitației se calculează în felul următor:

Valoarea inventar teren: 230 mp – 206.278,98 lei

Valoare teren 1 mp: 896,86 lei

Redevența minimă anuală: 206.278,98 lei / 25 ani = 8.251,15 lei/an/clădire

Redevența minimă anuală pe mp: 8.251,15 lei / 230 mp = 35,87 lei/an/mp

Redevența pentru spațiu propus concesionării:

20 mp * 35,87 lei = 717,4 lei / an.

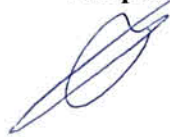
și se va plăti anual în lei, la cursul BNR de referință oficial din ziua precedentă efectuării plății

Plata efectivă a chiriilor rezultate în urma licitației se va face anual 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 și etaj al imobilului

Intocmit,
Bálint Szilárd
Viceprimar



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 a.) - un număr de 1 CAMERĂ,
situat în imobilul cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, prevăzut în **Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006** pentru modificarea și completarea anexelor la **Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001**, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu**, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAȚII:

a.) Cu destinația pentru înființarea unei Farmacii

1 Cameră de 20 mp,
Total: 20 mp situate la etaj.

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

Durata solicitată pentru închiriere: 5 ani

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 sa semnez
(semnatura)

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



CRITERII DE EVALUARE

a ofertelor depuse pentru închirierea unor spații din clădire *Casa Comunală a specialistului Sâncrai* aflat 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 relații contractuale cu proprietarul și a îndeplinit obligațiile contractuale	40			
TOTAL	200			

AS H

OFERTANTUL

(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

(denumirea/numele ofertantului)

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 consimtim 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)

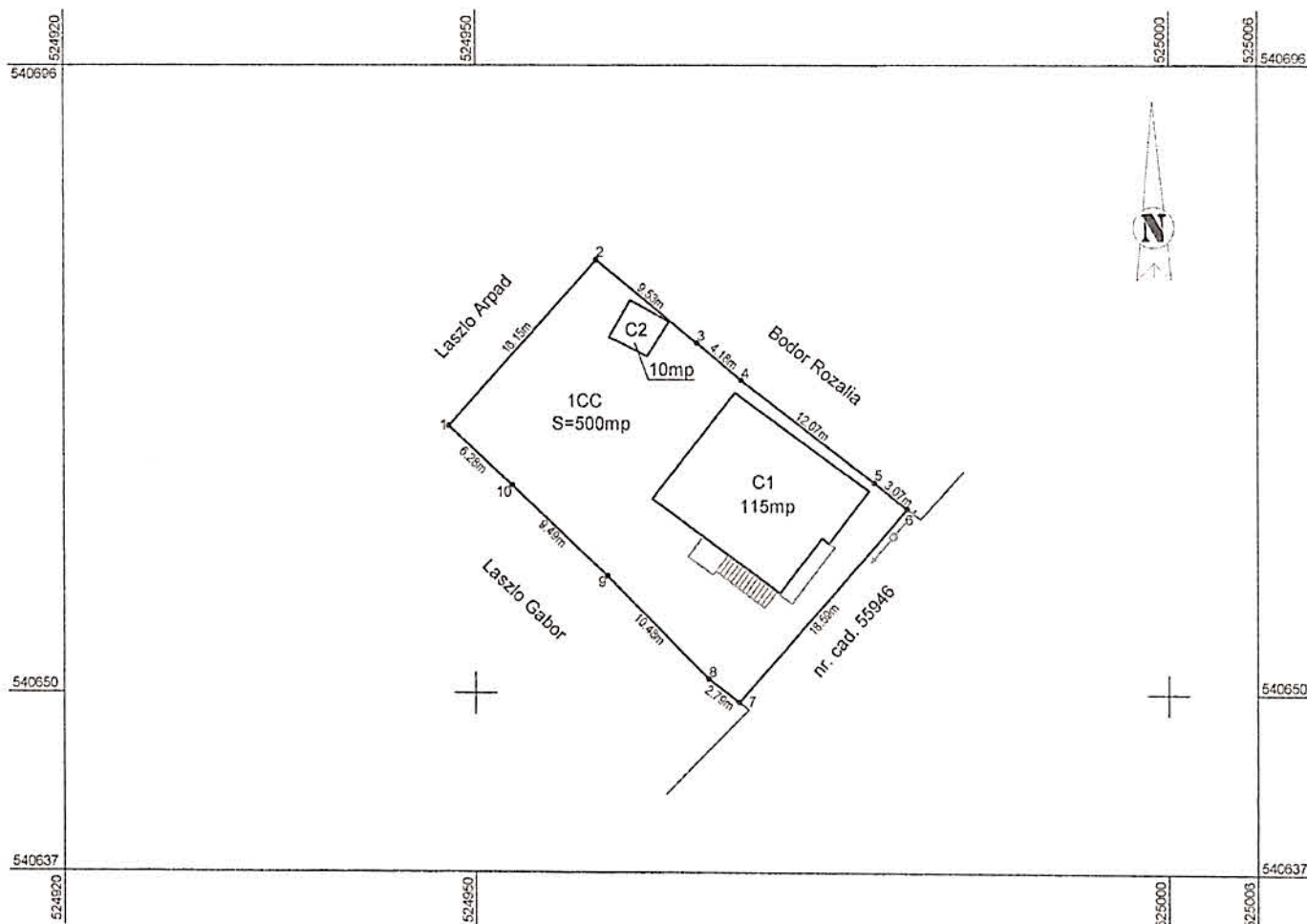
oferta pentru si in numele _____.
(denumirea/numele ofertantului)



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:500

Nr. cad.	Suprafața măsurată	Adresa imobilului		I/E
50843	500mp	Localitatea	Nr.	INTRAVILAN
		Sâncrai	295	
Cartea Funciară nr.	50843 Dealu	UAT	Dealu	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	500	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard din lemn sârmă și beton
Total		500	
B. Date referitoare la construcții			
Cod const	Suprafața construită la sol[mp]	Suprafața desf. Constr. la sol (mp)	Mențiuni
C1	115	230	Casă comunală a specialistului P+E - Construită pe fundație din beton, pereți din cărămidă, sarpantă de lemn, acoperită cu țiglă: Compusă din: - PARTER -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 cabinet medical, 2 cameră, 1 garaj. - ETAJ -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 farmacie, 2 cameră.
C2	10	10	Magazie de lemne Construită din lemn acoperit cu țiglă
Total	225	240	
Suprafața totală măsurată = 500mp			Suprafața din act = 500mp
Executant:			Se confirmă suprafața din măsurători și Introducerea imobilului în baza de date

B A

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara: 1:5000

Pentru imobilul situat în comuna Dealu, sat Sâncrai nr.295, având nr. Cad. 50843

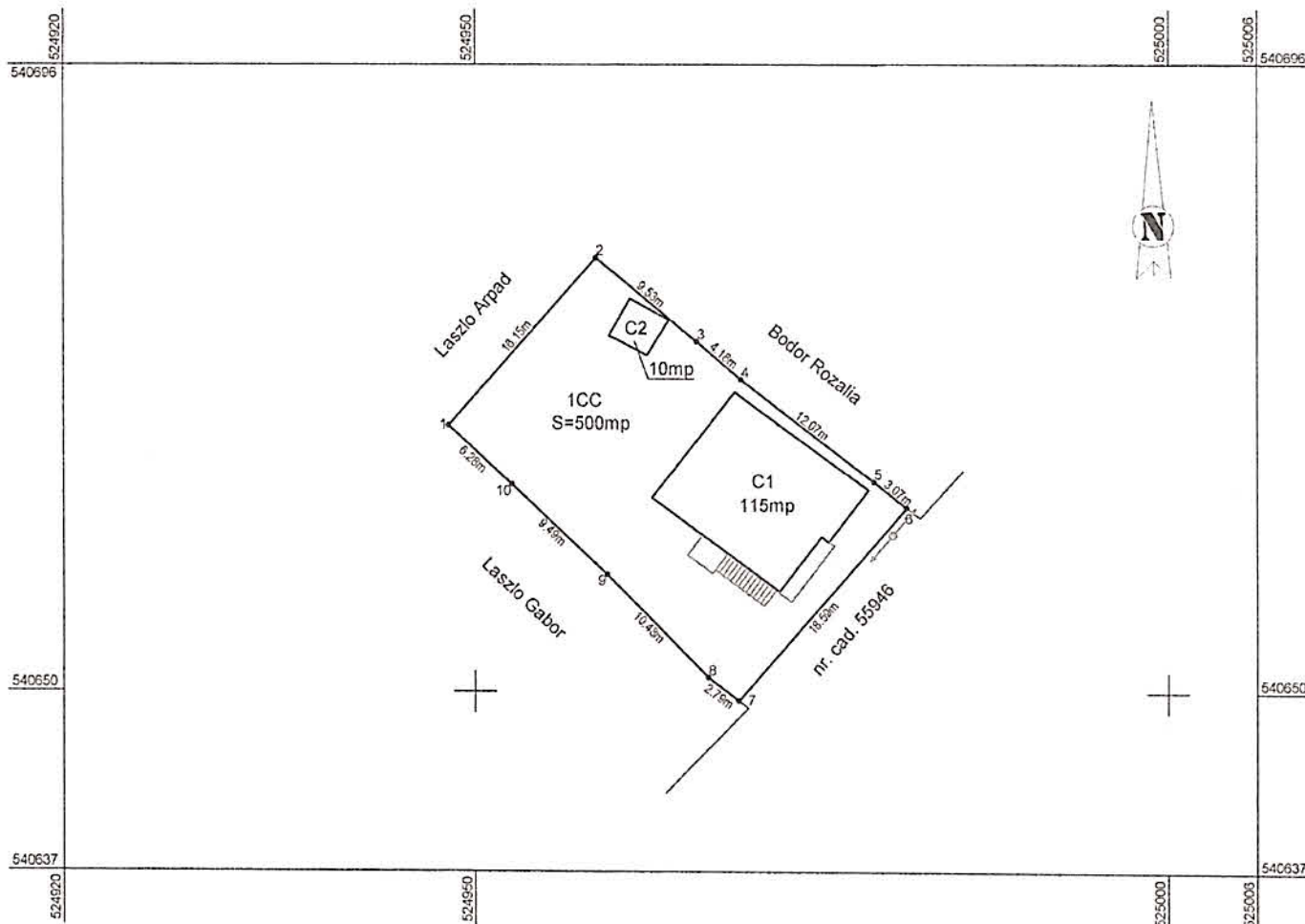


Handwritten signature and initials.

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:500

Nr. cad.	Suprafața măsurată	Adresa imobilului		I/E
50843	500mp	Localitatea	Nr.	INTRAVILAN
		Sâncrai	295	
Cartea Funciară nr.	50843 Dealu	UAT	Dealu	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	500	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard din lemn sârmă și beton
Total		500	
B. Date referitoare la construcții			
Cod const	Suprafața construită la sol[mp]	Suprafața desf. Constr. la sol (mp)	Mențiuni
C1	115	230	Casă comunală a specialistului P+E - Construită pe fundație din beton, pereți din cărămidă, sarpantă de lemn, acoperită cu țiglă: Compusă din: - PARTER -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 cabinet medical, 2 cameră, 1 garaj. - ETAJ -1 antreu, 1 grup sanitar, 1 farmacie, 2 cameră.
C2	10	10	Magazie de lemne Construită din lemn acoperit cu țiglă
Total	225	240	
Suprafața totală măsurată = 500mp			Suprafața din act = 500mp
Executant:			Se confirmă suprafața din măsurători și Introducerea imobilului în baza de date

AS A

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara: 1:5000

Pentru imobilul situat în comuna Dealu, sat Sâncrai nr.295, având nr. Cad. 50843



Handwritten signature and initials in blue ink.