



Str. Principala Alunișul, nr. 85, telefon /fax 0249/469609 e-mail primaria_spineni@yahoo.com

„REGULAMENT privind închirierea bunurilor imobile-clădiri si terenuri din domeniul public si privat al comunei Spineni, judetul Olt aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Spineni

CAPITOLUL I – TERMENI

(1) În sensul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) domeniul public al comunei / proprietate publică, este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public comunal, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național.
- b) domeniul privat al comunei / proprietate privată, este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniul public al acestora. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată;
- c) organizator - autoritate contractantă - titular al dreptului de administrare - persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ și care va demara procedura de licitație;
- d) obiectul închirierii este bunul imobil - clădire / teren aflat în proprietatea Comunei Spineni, pentru care s-a demarat procedura de licitație;
- e) documentație de licitație - ansamblul informațiilor și documentelor aferente inițierii, organizării și desfășurării licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor;
- f) contractul de închiriere - contractul încheiat în forma scrisă, pe o perioadă determinată (maxim 5 ani), prin care se transmite folosința temporară a unui bun imobil, de la locator către locatar, în schimbul unei sume de bani, numita chirie a cărei cuantum se va actualiza la începutul fiecărui an calendaristic cu indicele prețurilor de consum furnizat de Institutul Național de Statistică. Contractul de închiriere va respecta în mod obligatoriu forma modelului-cadru aprobată prin hotărârea de consiliu local care aprobă organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea bunul imobil – clădire / teren) aflat în proprietatea Comunei Spineni;
- g) imobile libere - imobilele care urmează a fi scoase la licitație.

CAPITOLUL II: CADRU GENERAL

- (1) - Prezenta metodologie stabilește conceptul unitar de organizare și desfășurare a licitațiilor publice, în vederea închirierii bunurilor imobile – (clădiri si terenuri) aflate în proprietatea Comunei Spineni, cu aplicabilitate de către Consiliul Local Spineni, cu respectarea principiilor de economicitate, eficacitate și eficiență, în vederea creșterii veniturilor la bugetul local.
- (2) - Închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a Comunei Spineni se aprobă, prin hotărâre a Consiliului Local Spineni.
- (3) - Hotărârea prevăzută la pct. (2), va cuprinde în principal următoarele elemente:
 - a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
 - b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
 - c) durata închirierii;

d)prețul minim al închirierii. 3

e)criteriul si procedura de inchiriere.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de inchiriere b unuri proprietate publica si / sau private sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

(4) - Inchirierea bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Spineni, se face prin licitație publică.

(5) - în urma adjudecării licitației, se va încheia Contractul de închiriere (anexă la prezenta metodologie) prin care locatorul se obligă să asigure locatarului, folosința unui bun pentru o anumită perioadă cu respectarea specificului acestuia, în schimbul unui preț, denumit chirie.

(6) - Contractul de închiriere se va încheia pentru o perioadă de maxim 5 ani și va putea fi prelungit anual prin act aditional numai prin acordul scris al ambelor părți contractante, cu conditia ca acesta sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

(7) - Prețul de pornire a licitației va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, întocmit de un evaluator, persoană fizică sau juridică, autorizat ANEVAR.

(8) Închirierea spațiilor proprietatea comunei Spineni se face pentru fiecare locație individual prin licitație publică.

CAPITOLUL III: OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) Se supun licitației publice în vederea închirierii, imobilele (terenuri si cladiri) proprietatea comunei Spineni situate pe raza Comunei Spineni.

(2) Spațiul/construcția/ terenul închiriat vor fi utilizate de locatar, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru obiectul prevazut în contractul de închiriere în schimbul chiriei prevăzute la cap. V.

(3) Predarea - primirea amplasamentului și a spațiului se va face în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.

(4) In termen de maxim 30 de zile lucrătoare de la predarea amplasamentului, locatarul va demara activitatea. 4

(5) La încetarea contractului din orice cauză, spațiul și terenul aferent revin locatorului liber de sarcini. Predarea spațiului și terenului aferent de către locatar se face pe baza procesului verbal de predare – primire, în maxim 5 (cinci) zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL IV: DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Durata închirierii suprafețelor spațiilor este de maxim 5 ani începând cu data încheierii contractului.

(2) Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților prin act aditional, cu conditia ca acesta sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

CAPITOLUL V: ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețul minim pentru închirierea spațiului este de lei /mp/luna, conform raportului de evaluare .

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

3. Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv, taxă clădire și teren aferent.

4.Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____ a Comisiei de licitație, numită prin..... .

a) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;

b) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

c) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;

d) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale, calculate conform art.3, alin. 2 și alin. 21 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

e) Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrative a amplasamentelor

f) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.

g) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data la care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;

h) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

5 - Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

a)Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul Primăriei comunei Spineni sau în numerar la casieria Primăriei comunei Spineni.

b)Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Spineni sau în numerar la casieria comunei Spineni.

c)La solicitarea chiriașului, chiria anuală și taxa pe clădire și teren poate fi efectuată și într-o tranșă în prima lună a anului de contract sau în două tranșe, prima, în prima lună a anului de contract iar a doua, în luna a șaptea a anului de contract.

CAPITOLUL VI: ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

(1)În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

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

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

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

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

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

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

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

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

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și 6 transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

(16) Locatorul va asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvaluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

CAPITOLUL VII: REGULI PRIVIND OFERTA

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

b)acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante: i. copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului /administratorului

ii.. copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerțului(în cazul persoanelor juridice)

iii .certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc.(altul decât cel de la data înființării)

iv. dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor :

1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelorvor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelorvor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

v. împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant

vi. contract de închiriere însoțit prin semnătură pe fiecare pagină vii. alte documente stabilite prin caietul de sarcini

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

Lipsa oricarui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o forma si / sau cuantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi / ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor atrage descalificarea ofertantului. Nu pot fi admise la licitatie persoanele care beneficiaza , in conditiile legii de esalonarea acestora ori de alte facilitati in vederea platii acestora.

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

(6)Oferta(care contine plicul exterior si plicul interior) va fi depusă in 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

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

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

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

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

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

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

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

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

(15)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal nr. 1, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(16)În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

CAPITOLUL VIII: COMISIA DE EVALUARE

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot egal, iar deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(3) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(4) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(5) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(8) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(9) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(10) La sedintele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică și / sau privată, aceștia neavând calitatea de membrii. Aceste persoane beneficiază de un vot consultativ.

CAPITOLUL IX: PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, întreprindere familială, persoana fizică autorizată sau întreprindere individuală, și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
 - e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spalarea banilor, corupție (declarație pe propria răspundere sau cazier).
- (2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

CAPITOLUL X: DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2) (5). În caz contrar autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație .
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei și de către ofertanți a procesului verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile stabilite la art. 340 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:
 - A. -pentru criteriul cel mai mare nivel al chiriei Punctajul pentru factorul de evaluare “cel mai mare nivel al chiriei -maxim 40 de puncte” se acorda astfel:
 - a) pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor peste pretul de pornire se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare(40 de puncte)
 - b) pentru alt preț prevazut la lit. a) punctajul se acordă astfel: $P(n) = (\text{preț minim} / \text{pret } n) \times \text{punctajul maxim alocat}(40 \text{ de puncte})$, unde: $P(n)$ =punctajul ofertei(n) Pret n =pretul ofertei(n) Pret minim=pretul minim al chiriei stabilit
 - B. -pentru criteriul capacitatea economico-financiara a ofertantilor - valoarea minima a cifrei de afaceri pentru ofertant pentru anul anterior licitației este de: lei (egală cu valoarea rezultată din raportul de evaluare a imobilului, raportat la spațiul în cauză) Punctajul pentru factorul de evaluare “capacitatea economico-financiara a ofertantilor , maxim 35 de puncte” se acorda astfel: -pentru ofertantul care are cea mai mare cifra de afaceri se acorda punctajul maxim 35 de puncte -pentru ofertantul care are cifra de afaceri mai mica decat ofertantul cu cifra de afaceri maxima, dar nu mai puțin de lei se calculeaza

astfel: $P(n) = (\text{valoare minima} / \text{valoare } n) \times \text{punctajul maxim acordat}$ $P(n) = \text{punctajul ofertei}(n) / \text{Valoare minima}$ –valoarea minima a cifrei de afaceri pentru anul anterior licitației, respectiv lei - valoare n- valoarea cifrei de afaceri a ofertantului

C. - pentru criteriul protecția mediului înconjurător Punctajul pentru factorul de evaluare “protecția mediului înconjurător”-maxim 15 puncte se acorda astfel: In cadrul ofertei se va prezenta un plan cu privire la reducerea consumului de energie se vor instala sisteme care sa asigure reducerea poluarii, respectiv recuperarea hartiei si cartonului ca materiale recuperabile.

D. - pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat Punctajul pentru factorul de evaluare condiții specifice impuse de natura bunului închiriat”-maxim 10 puncte. 10 Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

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

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

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

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

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

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

c)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d)numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

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

f)durata contractului;

g)nivelul chiriei;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(29)Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP. VII REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1)-(15).

CAPITOLUL XI: ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL XII: ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

CAPITOLUL XIII: NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data desemnării câștigătorului licitației poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpa.

CAPITOLUL XIV: DREPTURILE PĂRȚILOR

A. Drepturile locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul și/ sau construcția care fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi terenul și / sau construcția care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

B. Drepturile locatorului

(1) Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni. Aceasta reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din plata chiriei aferente primului an de contract. Suma nu se restituie în cazul în care ofertantul câștigător revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia sau fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului.

(2) În baza solicitărilor scrise, locatorul va returna numai garanția de participare la licitație celorlalți ofertanți, declarați necâștigători. Sumele reprezentând garanții nu sunt purtătoare de dobânzi pe perioada care se afla la dispoziția locatorului.

- (3) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.
- (4) În cazul prelungirii duratei închirierii locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local.
- (5) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local. 12
- (6) Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către locatar a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.
- (7) Locatorul are dreptul să emită pretentii asupra garanției de buna utilizare, în situația în care locatarul produce daune locației sau spațiului precum și pentru acoperirea unor restanțe cu chiria sau alte sume datorate de către locatar în temeiul contractului de închiriere încheiat conform prezentului caiet de sarcini.
- (8) Garanția pentru buna utilizare (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă
- (9) Garanția de buna utilizare se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locatar pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante conform contractului.
- (10) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- (11) Să controleze executarea obligațiilor de către locatar și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stanjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

CAPITOLUL XV: OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. Obligațiile locatarului

- (1) Să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. X alin. (23).
- (2) Să folosească construcția numai pentru destinația cuprinsă în contractul de închiriere, în condițiile stabilite în contractul de închiriere.
- (3) Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a spațiului.
- (4) Să nu exploateze prin sau împreună cu terți, spațiul, fără acordul locatarului.
- (5) Să restituie locatarului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate terenul și / sau construcția libere de sarcini.
- (6) Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori constată existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.
- (7) Să nu realizeze afișaj pe terenul sau construcția ce fac obiectul contractului, excepție informațiile legate de identificare societate utilizatoare, autorizare după caz.
- (8) Să plătească pe toată durata închirierii chiria, impozitul pe clădiri și taxa pe teren datorate bugetului local.
- (9) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- (10) Să restituie bunul, pe baza de proces verbal, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data opredării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.
- (11) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.
- B. Obligațiile locatarului
- (10) Să întocmească și să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. X alin. (23)
- (11) Să pună la dispoziția locatarului terenul și/sau spațiul, pe bază de proces verbal de predare – primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.
- (12) Să nu înlăture pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere. 13

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

CAPITOLUL XVI: MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

(2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului de a elibera terenul și spațiul;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;
- f) 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;
- g) alte situații expres prevăzute de lege;

(3) Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului și a spațiului după această dată locatorul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locatie, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predare-primire.

(4) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,
- b) a subînchiriat în tot sau în parte terenul sau construcția fără obținerea acordului locatorului;
- c) a cedat folosința terenului și a spațiului unor terți;
- d) a folosit spațiul împreună cu terți (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatorului terenului;
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situație de încetare a contractului conduce la eliberarea terenului și spațiului, pe cale administrativă.
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;
- g) în cazul neobținerii de către câștigătorul licitației, din vina sa a Autorizației de Funcționare (dacă este cazul) în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație locatarul pierde garanția de participare, iar spațiul revine, liber de sarcini, locatorului (fără a fi necesară încheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentului).

CAPITOLUL XVII: RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU ȘI PSI (1) Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu, paza obiectivului și cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL XVIII : SOLUȚIONAREA LITIGIILOR 14 (1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente teritorial și material.

CAPITOLUL XIX – EVIDENTA DOCUMENTATIEI PROCEDURII

(1) În scopul tinerii evidentei documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică / privată, locatorul întocmește și păstrează două registre:

A) Registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată, se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de închiriere;

B) Registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată, se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la pct. 1 se întocmesc și se păstrează la sediul organizatorului licitației, urmând a se întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit.

(3) Dosarul închirierii se păstrează atât timp cât contractul de închiriere de bunuri proprietate publică / privată produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv;

(4) Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- Hotărârea de aprobare a închirierii; -

Anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică / privată și dovada transmiterii acestora spre publicare;

- Documentația de atribuire;

- Denumirea / numele ofertantului / ofertanților a / ale cărui / caror ofertă / oferte a / au fost declarate / declarate castigatoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

- Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

- Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică / privată semnat.

(2) Dosarul închirierii are caracter de document public.

(3) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

CAPITOLUL XX: DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

(4) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe locator, și se vor efectua după obținerea acordului proprietarului bunului.

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

(6) Ofertanții vor achita pentru fiecare locație în parte garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

(7) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată, respectiv ordinul de plată și extras de cont vizat de bancă, a garanției de participare la licitație pentru fiecare locație în parte pentru care dorește să liciteze. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat al statului și față de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentația de licitație, a garanției de participare, pentru fiecare locație în parte pentru care dorește să liciteze.

(7.1.) Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- a) au debite față de bugetul local al Comunei Spineni sau ANAF;

- b) sunt în litigii cu Comuna Spineni.

(8) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile

lucrătoare garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Comuna Spineni. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

(9) Licitatia va avea loc în data de..... ora la sediul..... conform anunțurilor publicitare .

(10) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru partile contractante si se completeaza cu dispozitiile OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ si cu alte dispozitii legale in materia inchirierii bunurilor proprietate publica / privata a unitatilor administrativ teritoriale.

CAPITOLUL XXI – PROTECTIA DATELOR

Fara a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei sectiuni, autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential in masura in care in mod obiectiv dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele légitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL
CIORICEANU ILIE

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
PREDOANA CTIN GABRIEL

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SECȚIUNEA I

Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar și organizator :

Proprietar: Comuna Spineni

Organizatorul procedurii: Comuna Spineni

Adresa: Spineni, str. Principala Alunisu, nr. 85 Telefon: 0249/469609

A.1.2. Obiectul procedurii de licitație publică:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea prin licitație publică a unui teren și/sau spațiu proprietatea Comunei Spineni.

Procedura de închiriere se face individual pentru fiecare locație.

Suprafața totală de închiriat/ locație : _____ teren și/sau spațiul.

A.1.3. Dreptul de proprietate

Terenul este în proprietatea publică/privată a Comunei Spineni, nu este grevat de sarcini, construcțiile / terenurile sunt proprietatea publică/privată a Comunei Spineni.

A.1.4. Tipul de procedură aplicată:

Licitatie publică.

A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii: OUG 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Spineni nr...../..... Codul Civil art.1777

și următoarele

A.1.6. Prețul minim al chiriei este de _____ lei/mp/luna stabilit conform raport de evaluare întocmit de către un expert autorizat.

A.1.7. Condiții de participare la procedură : participarea la procedura de licitație publică este permisă persoanelor juridice, întreprinderi familiale, persoanelor fizice autorizate sau întreprinderi individuale, care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate;

- societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la alineatul precedent;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat și bugetele locale;

- s-a achitat contravaloarea caietului de sarcini(dacă este cazul) și garanția de participare, pentru fiecare spațiu pentru care dorește să liciteze;

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

A. Pentru societăți comerciale, întreprinderi individuale, persoane fizice autorizate, întreprinderi familiale:

1. Copia actului de identitate al administratorului;

2. copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante; (din documentele în cauză trebuie să reiasă faptul că persoana juridică are ca obiect de activitate cea aferentă activităților specifice spațiului)

3. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc

4. dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

- 4.1 Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Casierie, Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

- 4.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general

consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

5. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

6. împuternicire pentru persoana participantă la licitație din partea ofertantului;

7. documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare - original și copie

8. fișa ofertantului (Anexa A la documentație);

9. declarație de participare (Anexa B la documentație);

10. Act constitutiv sau statut din care să reiasă faptul că agentul economic are ca obiect de activitate comerțul.

A.1 Participarea la procedura de licitație publică Numărul de participanți este nelimitat. Licitatia se va organiza doar în situația în care sunt cel puțin doi ofertanți calificați pentru o locație.

A.2 . Depunerea plicurilor cu documentele de calificare Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, **Comuna Spineni, Principala Alunisu, nr. 85**, până cel târziu la data de _____, orele _____. În două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior și se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte. Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă în 2 exemplare.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților,

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini și celelalte acte cerute pentru calificare

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

A.3 Garanția de participare și Garanția pentru buna utilizare

1) Garanția de participare la licitație se va constitui în suma echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din plata chiriei aferente primului an de contract.

2) Garanția de participare se constituie până la data de _____, orele _____ prin numerar la casieria comunei fie prin virament bancar în contul _____ deschis la Trezoreria Slatina, beneficiar Comuna Spineni, cod fiscal 5148378 cu explicația "GARANTIE PARTICIPARE LICITATIE", garanția de participare se constituie prin document de plată separat pentru fiecare locație la care se dorește să se liciteze.

Nota:

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

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

3) Pentru câștigătorul licitației, garanția de participare va constitui parte din chiria aferentă perioadei contractuale.

4) Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații: - revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia; 18 - fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului;

3) Garanția pentru buna utilizare, se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două

conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

A.4 Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, conform numărului de pagini și taxei stabilite pentru copierea unei file A4.

Secțiunea II Desfășurarea licitației publice Licitarea se organizează de către comisia de evaluare numita prin dispoziția primarului.

B.1. Desfășurarea licitației publice

1. Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în data de _____, orele _____, în incinta Primăriei Comunei Spineni, Principala Alunisu, nr. 85, comuna Spineni, județul Olt.
2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
3. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII Reguli privind oferta- alin. 2-5.
4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de la aliniatul precedent. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
6. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alineatul precedent către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
7. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
8. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
9. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
10. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, raport care se depune la dosarul licitației.
11. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la CAP. X alin 16. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
12. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
14. În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.341 alin.23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ . Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese de către partea în culpă.

ANEXA . A

OFERTANT _____ FIȘA OFERTANTULUI
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATA ÎN VEDEREA închirierii terenului și /sau spațiului
pentru _____ la locația.....(se

va înscrie numărul și denumirea locației, proprietate publică/ privată a comunei,

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

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

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

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

12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____ Ofertant _____

L.S.

ANEXA . B

OFERTANT _____ DECLARAȚIE DE PARTICIPARE PENTRU LICITAȚIA
PUBLICĂ ORGANIZATA ÎN VEDEREA închirierii spațiului pentru
de la

locația..... (se va înscrie numărul și denumirea

locației proprietate publică a comunei, Către, COMUNA SPINENI, JUDEȚUL OLT. Urmare publicării
documentației de licitație în modalitățile prevăzute de codul administrativ Prin prezenta, Noi,

.....subsemnatul....., reprezentant
al ofertantului cu sediul în

.....
....., identificat prin CIF din data de

....., ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru
închirierea spațiului pentru derularea activității, cod CAEN

.....
.....

.....de la locația.....(se va înscrie
numărul și denumirea locației, aparținând Comunei Spineni, organizată în ședință publică la data

_____ ora _____ de către COMUNA SPINENI. Am luat cunoștință de condițiile de
participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație,

prevăzute în prezentele instrucțiuni și în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în
condițiile stabilite. Am luat la cunoștință de obligativitatea închirierii terenurilor licitate și a construcțiilor
spațiilor puse la dispoziție de către Comuna Spineni și vânzarea în acestea doar a produselor stabilite prin
prezentul caiet de sarcini . La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor
din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu
această ocazie.

Data _____

Ofertant _____

OFERTANT _____ (denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ PRET CHIRIE Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă) Subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului _____,

în conformitate (denumirea/numele ofertantului) cu prevederile și cerințele cuprinse în documentatia de atribuire privind închirierea prin licitație publică a complexului imobiliar format din: teren în suprafață totală de 15.925 mp, clădire liceu P+2, atelier instruire practică P+1, cantină P+1 și teren de fotbal, identificate prin C.F. NR. 113559 Baia Mare, situate în Baia Mare str.Victoriei nr.138B , pentru complexul imobiliar format din: teren în suprafață totală de 15.925 mp, clădire liceu P+2, atelier instruire practică P+1, cantină P+1 și teren de fotbal, identificate prin C.F. NR. 113559 Baia Mare, situate în Baia Mare str.Victoriei nr.138B, oferim o chirie de _____ lei/mp/luna pentru teren si o chirie de _____ lei/mp/luna pentru constructie, (pretul in litere si cifre)

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, respectiv până la data de _____, și _____ (durata în litere si cifre) (ziua/luna/anul) ea va rămâne obligatorie pentru noi .

Data ____ / ____ / ____ _____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez _____ (semnatura) oferta pentru și în numele _____ (denumire ofertant)

ANEXA C

OFERTANT _____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez _____ (semnatura) oferta pentru și în numele _____.

Data ____ / ____ / ____ _____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez _____ (semnatura) oferta pentru și în numele _____.

Data ____ / ____ / ____ _____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez _____ (semnatura) oferta pentru și în numele _____.(denumire ofertant)

FORMULAR DE OFERTA

Catre COMUNA SPINENI Subsemnatul....., reprezentant al ofertantului.....cu sediul în

identificat prin CIF din data dein conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire privind inchirierea spațiului de mp, pentru derularea activității, cod CAEN

.....de la locatia.....(s e va
inscrie numarul si denumirea locației, aparținând Comunei Spineni, organizată în ședință publică la data
_____ ora _____ de catre COMUNA SPINENI, oferim o chirie de..... lei
/mp/lună. Depun o copie a bilantului aferent anului precedent, din care rezultă o cifra de afaceri pentru
anul..... de

Depun si urmatoarele acte _____

_____ din care reiese durata desfasurarii de activitati de: cod CAEN:

_____ Ne angajam sa mentinem
aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile(nu mai puțin de 60 de zile), respectiv
pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi.

Data _____, in calitate
de _____, legal autorizat sa semnez oferta pentru si în
numele _____ Semnătura _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____ -

Model cadru- I. PĂRȚILE CONTRACTULUI 1. COMUNA SPINENI persoana juridică având
sediul social în localitatea Spineni, str. Principala Alunisu, nr. 85, județul Olt, telefon 0249 / 469609
e-mail: primaria_spineni@yahoo.com, C.U.I 5148378 cont

..... deschis la Trezoreria Slatina, reprezentată legal prin
domnul Sarpau Danut în calitate de PRIMAR al comunei Spineni, pe de o parte, în calitate de
ADMINISTRATOR/ LOCATOR,

Și 2. S.C. _____ S.R.L, cu sediul în _____, Str. _____ nr.
_____, județul _____, având C.I.F reprezentată legal prin în calitate de
CHIRIAȘ / LOCATAR,

în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Spineni nr....din....., respectiv în baza Hotărârii de
adjudecare nr. / a Comisiei de licitație, numită prin.....

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DESTINAȚIA PERMISĂ , a intervenit prezentul contract:

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de _____ mp si o
suprafata de teren aferent imobilului de mp situat în _____ înscris in
C.F a comunei Spineni _____. aflat în domeniul public/privat al comunei Spineni și în administrarea
acesteia, înscris în CF nr. _____ Spineni, nr. cadastral _____, si valoarea de inventar de
lei.

(2) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.

Art. 2.2 - Destinația bunului

(1) Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: (ex. comerț, producție, prestări servicii, alte fapte de comerț, cu caracter politic, activități sindicale, cu caracter umanitar, socio-profesionale sau alte activități, etc), conform cod CAEN nr.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente: Anexa nr. 1 - Procesul Verbal de predare-primire a bunului imobil; Anexa nr. 2 - Fișa suprafeței imobilului + Relevu Anexa nr. 3 - Fișa de calcul a chiriei Anexa nr. 4 - Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art 4.1. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare începând cu data semnării contractului va fi valabil până la data de _____ putând fi prelungit anual numai prin acordul scris al ambelor părți contractante și cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restante la plata chiriei.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata utilităților sau distrugerea bunurilor), echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.
- b) Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru buna utilizare, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului.
- c) după semnarea contractului de închiriere, în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator; Predarea - primirea amplasamentului și a spațiului se va face prin proces-verbal.
- d) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art. 9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- f) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem pașal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.
- g) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodăr, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator,
- h) să achite administratorului, chiria în quantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- i) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntrească garanția

j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;

k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;

m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;

n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

1. să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);

2. să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului

3. să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;

4. să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;

5. în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006:

o) să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor

p) să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor

q) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară

r) să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

6. responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;

7. să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;

8. să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră

9. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

10. chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

s) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al locatorului.

ș) să obțină pe cheltuiala sa toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie (dacă este cazul). t) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public și privat al UA Spineni;

t) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neindeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reintrească garanția.

Art. 5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare corespunzătoare de folosință, așa cum este identificat la art. 2.1 din contract.

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;

c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;

- d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
- e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații
- h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- i) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art. 5.3 La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1- Chiria

- a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv, taxă clădire și teren aferent.
- b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. ____ a Comisiei de licitație, numită prin ____.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de ____ lei/lună conform HCL nr..... din..... și / sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr..... din data de
- d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
- e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
- f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
- g) în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- h) în caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscal, calculate conform art.3, alin. 2 și alin. 21 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.
- i) Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor
- j) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data la care se se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- k) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;
- l) în caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului..... deschis la Trezoreria Eforie sau în numerar la casieria Administratorului; b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Spineni sau în numerar la casieria comunei Spineni. c) La solicitarea chiriașului, chiria anuală și taxa pe clădire și teren poate fi efectuată și într-o tranșă în prima lună a anului de contract sau în două tranșe, prima, în prima lună a anului de contract iar a doua, în luna a șaptea a anului de contract.

VII. LUCRĂRI (daca este cazul)

Art. 7.1 În termen de de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul);

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, , inclusiv cu Hotararile Consiliului Local Spineni și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la locator.

Art.7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art 7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz: a) majorări de întârziere; b) daune interese;

Art. 8.2 (1)Majorările de întârziere se datorează pentru: a) b) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei; neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2)Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

(3)Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală; Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără o prealabilă notificare.

Art. 8.3. (1) Daunele - interese reprezintă:

a) paguba efectivă;

b) câștigul nerealizat;

A.Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;

b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației;

B.Constituie câștig nerealizat:

a) echivalentul chiriei trimestriale;

b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(2)În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art..8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele: a) b) c) forța majoră; cazul fortuit; starea de necesitate;

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere: a) lipsa capacității de plată; b) c) greva; lichidarea judiciară. 30

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art. 9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

Art. 9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Art. 9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații: a) b) c) d) e) expirarea duratei acestuia; acordul părților; denunțarea unilaterală a contractului; rezilierea în condițiile art. 9.6, art. 9.7, art. 9.8 și art. 9.9 din contract alte situații -expres prevăzute de lege.

Art. 9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract

Art. 9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații: a) b) c) a subînchiriat bunul; a cedat folosința bunului unor terți; a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului; d) e) f) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv; a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului; nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv; g) h) i) j) k) contract; l) m) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art. 7.1, fără justă întemeiere; se găsește în reorganizare judiciară; neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate; neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a); neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art. 9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. în cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art. 9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art. 9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

Art. 9.10 în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art. 10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art. 10.2 în cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art. 10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art. 10.4 în cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, respectiv în maxim 5 (cinci) zile de la data încetării contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea spațiului după această dată, locatorul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locatie, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predare-primire.

Art. 11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art.11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce 32 degradări spațiului administratorului. în situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art. 11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte pagini.

ADMINISTRATOR CHIRIAȘ

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

PROCES-VERBAL de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Comuna Spineni , satul _____ strada _____

nr. _____ , Jud. Olt identificat prin CF nr. _____. nr. Cadastral _____ , proprietatea privată/publică a Comunei Spineni

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între: COMUNA SPINENI , cu sediul în loc. Spineni, Str. _____ nr. _____ , județul Olt, CUI / CIF _____ , cod IBAN _____ reprezentat legal prin _____ , în calitate de ADMINISTRATOR/

LOCATOR,

Și _____ , cu sediul în _____ Str. _____ nr. _____ , județul _____ 33 , având C.I.F reprezentată legal prin..... în calitate de CHIRIAȘ,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.):

.....

.....

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):

.....

..... –

ÎN STARE DE FUNCȚIONARE, UȘI _____ buc, FERESTRE _____ buc,

c) - instalația electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.): PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET buc. ÎNTRERUPĂTOARE simple _____ buc, mulți _____ buc, corp NEON buc, SPOTURI _____ buc,

d) - instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.): RADIATOARE, buc demetri.

e) - instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.): - Lavoare+baterie _____ buc, vas WC+rezervor _____ buc, suport hârtie igienică _____ buc, oglinzi _____ buc, pisoar _____ buc, etajere _____ buc, montură _____ buc, suport prosop _____ buc

f) - altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unități de calcul, videoproiector etc.) :

3. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și fac parte integrantă din acesta.

4. La data predării primirii s-au înregistrat:

INDEX CONTOR ENRGIE ELECTRICA

INDEX CONTOR APĂ POTABILĂ

5. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator AM PREDAT, Chiriaș AM PRIMIT

Anexa nr. 2
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr din.....

FIȘA SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN: Comuna Spineni ,
localitatea _____ Str. _____ nr. ,

a) Încalzire - DA/NU

b) Apă curentă - DA/NU

c) Instalația electrică DA/NU

d) Rețea apă menajeră – DA/NU

e) Altele ADMINISTRATOR CHIRIAȘ Nr. Crt Destinația spațiului Suprafața (mp)

În folosință Exclusivă Comună

TOTAL GENERAL

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

FIȘA DE CALCUL*) a chiriei pentru spațiul cu destinația de _____, situat
municipiul/orașul/comuna _____ Str. _____ nr. _____, et _____
Chiriaș: _____
ÎNTOCMIT

Nr Crt Denumire indicator Suprafața/ mp Tarif lei/mp Valoarea totală lei/lună Profil de activitate

1. Spațiu Licitat -CodCAEN

1. 2. 3. 4.

2. Tarife calculate pentru utilități (duca este cazul)

3. Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă este cazul: curți) TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd.3) lei/lună
2

Anexa nr. 4
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata utilităților sau distrugerea bunurilor), constituite conform art. 5 lit. a) din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____.

1. Garanția pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata utilităților sau distrugerea bunurilor), se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

2. Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

3. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

4. Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

5. Utilizarea garanției pentru buna utilizare, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații: - neplata la scadență a contravalorii lunare a chiriei, respectiv a utilităților; - neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract; - chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

6. Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații: - contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract; - contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

7. Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locatar pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante, astfel:

a) prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului;

b) prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare; Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

8. Neconstituirea garanției de bună utilizare în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului de închiriere atrage după sine încetarea de drept a acestuia de către administrator și reținerea garanției de participare.

ADMINISTRATOR LOCATAR



Str. Principala Alunișul, nr. 85, telefon /fax 0249/469609 e-mail primaria_spineni@yahoo.com

REGULAMENT PRIVIND CONCESIONAREA BUNURILOR IMOBILE CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI SPINENI

Cap. I. Dispoziții generale

Art.1 (1) Prezentul Regulament stabilește regimul administrativ, juridic si urbanistic pentru atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor imobile aflate în patrimoniul comunei Spineni, procedurile administrative de concesiune a acestor bunuri prin licitație publică, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 15 al Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Scopul prezentului regulament îl constituie asigurarea încheierii contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Spineni în condiții de eficiență economică și socială.

(3) Principiile care stau la baza încheierii contractelor de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și privată a municipiului;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și privată a municipiului;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și privată a municipiului, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

(4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa. dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică sau privată în schimbul unei sume de bani denumită redevență.

(5) Dispozițiile prezentului regulament nu se aplică contractelor reglementate de dispozițiile legale privind achizițiile publice, achizițiile publice sectoriale sau contractelor de concesiune de lucrări sau servicii.

Art. 2. Pot constitui obiectul contractelor de concesiune următoarele categorii de terenuri din proprietatea municipiului:

1. Domeniul Public

- a) - terenuri libere solicitate de persoane fizice sau juridice în vederea edificării numai de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii. b) - terenuri aparținând domeniului public în vederea edificării de către persoanele fizice sau juridice de drept privat, numai a construcțiilor cu caracter provizoriu, autorizate în condițiile legii, pe amplasamente stabilite în baza reglementărilor documentațiilor urbanistice aprobate.

Art. 3 Prin excepție de la prevederile art. 2 lit. a), se pot concesiona terenuri din domeniul public destinate construirii, în cazul existenței a unuia dintre următoarele situații:

- > pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, iară scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- > pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- > pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- > pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- > pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- > pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecție a acestora.

2. Domeniul Privat

- a) - terenuri neocupate de construcții solicitate de persoane fizice sau juridice în vederea edificării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes privat, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.
- b) - terenuri ocupate de construcții edificate, în condițiile legii, înainte de reglementarea concesionării prin legi speciale, cu sau fără existența unor contracte de folosință a terenurilor și care aparțin altor persoane;
- c) terenuri pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- d) - terenurile pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani și care au înstrăinat construcția indiferent de stadiul fizic de realizare al acesteia;
- e) - terenuri pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- f) - terenuri pentru extinderea construcțiilor amplasate pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau a concesionarului, după caz, sau cu acordul acestuia;
- g) - terenuri pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor. Construcțiilor și Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecție a acestora.
- h) - terenuri pe care sunt edificate construcții de către beneficiarii Legii nr. 15/2003 și înstrăinate ulterior de către aceștia.
- i) - în alte cazuri prevăzute de lege.

Cap. II. Proceduri prealabile încheierii contractelor de concesiune

Art. 1 (1) în situația înstrăinării prin acte între vii sau pentru cauză de moarte a construcțiilor edificate pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de concesiune, noul proprietar al construcțiilor va solicita, în scris, în termen de 30 de zile de la dobândirea construcției, Primarului comunei Spineni concesiunea terenului aferent construcției, solicitare care va fi însoțită de următoarele înscrisuri:

- > BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > titlul de proprietate asupra construcției (contract de vânzare-cumpărare, certificat moștenitor, contract de donație, proces verbal de adjudecare la licitație, hotărâre 5 judecătorească, autorizație de construire și Procesul verbal de recepție a construcției emis în condițiile legii sau alte înscrisuri doveditoare ale proprietății conform dispozițiilor legale în materie) - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > contractul de concesiune a terenului pe care este edificată construcția înstrăinată, după caz - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > plan de delimitare a bunului imobil în coordonate Streo 1970 privitoare la terenul vizat pentru concesiune - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > certificat fiscal eliberat de Compartimentul casieri, taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Spineni din care să rezulte că titularul dreptului de proprietate al construcției nu are datorii față de bugetul local - în original;

(2) În situația terenurilor libere solicitate în vederea construirii, persoanele interesate vor înainta în scris Primarului comunei Spineni o cerere prin care manifestă intenția de a construi, cu precizarea datelor de identificare ale terenului în cauză, anexând următoarele:

> BI/CI pentru persoanele fizice /certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
> plan de delimitare a bunului imobil în coordonate Streo 1970 privitoare la terenul vizat pentru concesionare - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
> certificat fiscal eliberat de Compartimentul casieri, taxe si impozite locale – Primaria comunei Spineni din care să rezulte că solicitantul nu are datorii față de bugetul local - în original;
> proiect cu privire la modalitatea de realizare a obiectivului pe terenul concesionat argumentat din punct de vedere economic, social și de mediu.

(3) În situația terenurilor ocupate de construcții edificate, în condițiile legii, înainte de reglementarea concesionării - modalitate de exploatare a dreptului de proprietate publică și privată - tară existența unor contracte de folosință a terenurilor, persoanele interesate vor solicita Primarului comunei Spineni concesionarea terenului aferent, solicitare care va fi însoțită de următoarele înscrisuri:

> BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice - fotocopie certificată pentru conformitate:

> titlul de proprietate asupra construcției (contract de vânzare-cumpărare, certificat moștenitor, contract de donație, proces verbal de adjudecare la licitație, hotărâre judecătorească, autorizație de construire și Procesul verbal de recepție a construcției emis în condițiile legii sau alte înscrisuri doveditoare ale proprietății conform dispozițiilor legale în materie) - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul; y plan de delimitare a bunului imobil în coordonate Streo 1970 privitoare la terenul vizat pentru concesionare - fotocopie conformă cu originalul;

> certificat fiscal eliberat de Compartimentul casierie, taxe si impozite locale – Primaria comunei Spineni din care să rezulte că titularul dreptului de proprietate al construcției nu are datorii față de bugetul local - în original;

Cap. III. Proceduri de atribuire

Art 4 (1) Procedura de atribuire a contractelor de concesiune este licitația deschisă, procedură prin care orice persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune o ofertă.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial. În măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar fi prejudicia intereselor legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona prin atribuire directă, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, tară scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau a concesionarului, după caz, sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protecție ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

g) companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea consiliului local, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora;

h) proprietarilor construcțiilor edificate, în condițiile legii, înainte de reglementarea concesionării prin legi speciale, cu sau fără existența unor contracte de folosință a terenurilor respective;

i) proprietarilor construcțiilor dobândite de la beneficiarii Legii nr. 15/2003 și înstrăinate ulterior de către aceștia;

j) în alte cazuri prevăzute de lege;

(4) în cazurile prevăzute la alin. (3) nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

(5) în cazul atribuirii directe nu se întocmește caietul de sarcini.

Art. 5 Terenurile libere solicitate în vederea concesiunii precum și terenurile ocupate de construcții edificate, în condițiile legii, aparținând domeniului public sau privat al Comunei Spineni, solicitate a fi concesionate, se vor atribui prin aplicarea procedurii licitației publice, aprobată prin hotărâre a Consiliului Local, ocazie cu care se aprobă și studiul de oportunitate, caietul de sarcini, și raportul privind evaluarea prețului concesiunii, cu respectarea, după caz, a prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 6- Declanșarea procedurii de licitație

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu pentru a oferi toate informațiile necesare întocmirii studiului de oportunitate.

(4) În această situație Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului pot solicita initiatorului completarea documentației depuse, în funcție de natura solicitării cu informații suplimentare necesare verificărilor preliminare referitoare la respectarea prevederilor legale privitoare la regimul bunului imobil, respectării documentațiilor de urbanism, returnând propunerile incomplete sau neconforme.

(5) Dacă propunerea de concesionare este incompletă sau contravene prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate în vigoare, caracterului architectural al zonei, normelor de mediu, altor prevederi legale, documentația depusă va fi returnată initiatorului cu motivarea srepingerii.

Art.7 - Studiul de oportunitate

(1) Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenței;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii; 0 termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

(2) Concedentul este obligat ca, în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

(4) Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent prin hotărâre a consiliului local.

(5) Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliului local.

(6) în baza studiului de oportunitate aprobat, concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii.

Art. 8 - Caietul de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul concesiunii;

- b) condiții generale ale concesiunii;
 - c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
 - d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:
- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
 - b) destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
 - c) condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.
- (3) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. b) includ cel puțin următoarele:
- a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
 - b) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
 - c) obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
 - d) interdicția subconcesionării bunului concesionat;
 - e) condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;
 - f) durata concesiunii;
 - g) redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
 - h) natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;
 - i) condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz. protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și 8 convențiile internaționale la care România este parte.

Art.9 (1) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(2) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(3) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată.

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

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

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

(6) în cazul prevăzut la alin. (5) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească suma de 100 de lei, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

Art.10 (1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul. datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii ;
- h) natura și cuantumul garanției.

Art. 11 - Anunțul de licitație

- (1) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent.
- (2) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
- (3) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.
- (4) în situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.
- (5) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (6) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (7) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (8) în cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil. Într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (12) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

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

(17) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art 12 - Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentației de atribuire, în documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

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

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant

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

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

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

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

Art.13- Garanția Pentru a putea participa la procedura licitației ofertanții vor depune o garanție de participare în sumă egală cu valoarea redevenței stabilite prin raportul de evaluare pentru o perioadă de 6 luni dar nu mai mult echivalentul în lei a sumei de 700 euro.

Art.14 - Comisia de evaluare

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt: a) reprezentanți ai consiliilor locale și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală și ai Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, numiți în acest scop; b) reprezentanți ai Direcțiilor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

(4) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărâre a consiliului local.

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

(7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(11) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

(15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(16) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.15 - Criteriul de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate public si privata
Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri - terenuri și/sau clădiri - proprietate publică sunt :

a) cel mai mare nivel al redevenței;

b) capacitatea economică financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător ;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesiionat.

ART. 16 - Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(2) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de punctajul prevăzut în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care înregistrează cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul „ cel mai mare nivel al redevenței„ , iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare, altul decât criteriul „ cel mai mare nivel al redevenței„.

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

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

- (5) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (6) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (7) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. 12
- (8) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor prevăzute în caietul de sarcini.
- (9) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în caietul de sarcini.
- (10) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
- (13) în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (14) în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12). comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
- (15) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (16) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.
- (17) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire stabilit la art. 15, dintre ofertele admisibile.
- (18) în cazul în care există egalitate între ofertanți, departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare.
- (19) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (20) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a. un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.
- (21) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
 - c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României. Partea a VI-a;
 - d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - g) durata contractului;
 - h) nivelul redevenței;
 - i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - j) dala informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate. în vederea publicării.
- (22) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- (23) In cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.**

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

(25) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

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

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

(28) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții.

Art. 17 - Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica sau privată

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului. În situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 1;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 1.

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

Art 18 - Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 19 - Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate public sau privată

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate public sau privată se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, numai după expirarea a cel puțin 20 de zile de la data comunicării anunțului de atribuire. (2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

(3) După încheierea contractului, dreptul de concesiune asupra terenurilor se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit în aceleași condiții.

Art.20 - Neîncheierea contractului

(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2). Art. 21 - Redevența (1) Prețul minim de pornire pentru concesiunea terenurilor de la art. 2 alin. 1 lit. a și art. 5 va fi stabilit de Consiliul Local - Spineni, prin hotărâre, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

(2) Dispozițiile alin. 1 se aplică în mod corespunzător și în cazurile prevăzute la art. 2 alin. 1 lit. b - j.

(3) Contravaloarea serviciilor evaluatorului va fi suportată de către concesionar, distinct de valoarea redevenței pe care acesta o datorează.

(4) Redevența obținută și stabilită în contractul de concesiune se va face venit la bugetul local.

Cap. IV. Evidența concesiunilor

Art. 22 - Dosarul concesiunii

(1) În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesiune și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, concedentul întocmește și păstrează două registre:

a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică: se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de concesiune, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, termenele de plată a redevenței, obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la alin. (1) se întocmesc și se păstrează la sediul concedentului.

(3) Concedentul are obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit.

(4) Dosarul concesiunii se păstrează de către concedent atât timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(5) Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) studiul de oportunitate al concesiunii;

b) hotărârea de aprobare a concesiunii;

c) anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;

d) documentația de atribuire;

e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;

- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
 - g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
 - h) contractul de concesiune de bunuri proprietate publică semnat.
- (6) Dosarul concesiunii are caracter de document public.
- (7) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

Art. 23 - Exercițarea controlului

- (1) Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică cu nerespectarea legislației privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii poate solicita punctul de vedere al Agenției Naționale pentru Achiziții Publice.
- (2) Direcțiile generale regionale ale finanțelor publice realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes local, urmărind în special respectarea dispozițiilor referitoare la:
- a) aplicarea hotărârii de concesiune;
 - b) publicitatea;
 - c) documentația de atribuire;
 - d) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate public sau privată;
 - e) dosarul concesiunii;
 - f) îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

Art.24 - Soluționarea litigiilor Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ sau a dreptului comun, după caz.

Cap. IX. Dispoziții finale

Art 25. Orice situație referitoare la necesitatea constituirii/modificarii dreptului de concesiune, neprevăzută de prezentul Regulament, unează a fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Art. 26. Pentru participarea la procedura licitației, ofertanții vor achita următoarele taxe:

- a) taxă de participare;
- b) contravaloarea comunicării caietului de sarcini

Art. 27. Comuna Spineni prin compartimentele de specialitate va asigura la încheierea contractelor de concesiune cu respectarea întocmai a dispozițiilor prezentului regulament având în vedere modelul de contract arătat mai jos.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL
CIORICEANU ILIE

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
PREDOANA CONSTANTIN GABRIEL



ROMANIA
JUDETUL OLT
COMUNA SPINENI

Str. Principala Alunișu, nr. 85, telefon /fax 0249/469609 e-mail primaria_spineni@yahoo.com

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA SPINENI, persoană juridică de drept public, cu sediul în comuna Spineni, str.Principala Alunișu, nr.85, județul Olt, reprezentată prin Primar Sărpău Dănuț, în calitate de concedent, pe de o parte, și

DI./dna., domiciliat/ă în,
identificat/ă prin CI seria, nr., eliberată de la data de
....., având CNP,

sau

SC, înregistrată la Registrul Comerțului Român sub
nr....., C.U.I.,

.....,
....., având funcția de, în calitate de concesionar, pe de
altă parte, cu sediul reprezentată în prin
la data de, la sediul concedentului, în temeiul Codului administrativ, aprobat prin
O.U.G.nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, Codului civil aprobat prin legea nr.
287/2009, cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii Consiliului Local al comunei Spineni
de aprobare a concesiunii nr.din , s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie cedarea - preluarea în concesiune a terenului
..... în suprafață de mp, situat în Spineni , jud. Olt,
având nr. cadastral, proprietatea privată a comunei Spineni.

2.2. Concesionarea terenului se face în vederea desfășurării în termen de de la data
încheierii contractului de concesiune a unor activități economice productive sau de servicii generatoare
de locuri de muncă.

2.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea
contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și
cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) bunurile proprii care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.
Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata
concesiunii. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către
acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

3.1. Durata concesiunii este de 25 ani, începând de la data încheierii contractului de concesiune.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul părților, pentru o perioadă care împreună cu
perioada inițială nu poate depăși 49 de ani

3.3 Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării și înregistrării Contractului de concesiune sau în termen de 3 zile după încheierea contractului și va constitui anexă care face parte integrantă din prezentul contract.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

4.1. Redevența anuală este de

4.2. Redevența se indexează de drept, anual, conform indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1. Redevența se va plăti la caseria unitatii.

5.2. Redevența anuală se va achita în doua rate egale, una la 31.03. și una la 30.09 a fiecarui an.

5.3. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor privind redevența lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

5.4. Orice plată făcută de către concesionar către Comuna Spineni se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

6.1.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.1.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

6.1.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

6.1.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

6.1.6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

6.1.7. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.1.8. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

6.1.9. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

6.1.10. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

6.1.11. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii și nici nu îl poate închiria.

6.1.12. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită la pct. 4.1. în termenul prevăzut la pct. 5.2.

6.1.13. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele locale care cad potrivit legii în sarcina sa.

6.1.14. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, P.S.I. etc.)

6.1.16. Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

6.1.17. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

6.1.18. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun.

6.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

6.2.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. 6.2.2. Verificarea prevăzută la pct. 6.2.1 se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată. 6.2.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

6.2.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

6.2.5. Concedentul este obligat să predea pe bază de proces-verbal terenul care face obiectul prezentului contract în termen de 3 zile de la data încheierii contractului.

6.2.6. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.7. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

7.3. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

7.4. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

7.5. Prezentul contract de concesiune încetează și se modifică în următoarele situații:

7.5.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

7.5.2. În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului.

7.5.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

7.5.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

7.5.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar.

7.5.6. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

7.5.7. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

7.5.8. În situația prevăzută la punctul 7.5.3, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

7.5.9. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

7.5.10. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

7.5.11. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la 7.5.10.

7.5.12. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la punctul 7.5.3. se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la punctele 7.5.4 și 7.5.5, în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la 7.5.2 și 7.5.6, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

7.5.13. Cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică cumpărarea terenului concesionat și consiliul local aprobă vânzarea acestuia.

7.5.14 Alte situații expres prevăzute de lege.

7.5.15. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) concesionarul a subconcesionat sau a închiriat bunul;
- b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.
- d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;
- e) concesionarul nu a respectat termenul prevăzut la pct. 2.2. pentru realizarea investiției și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;
- f) în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art. VII din contract.

7.5.16. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur: concedent;
- b) bunuri proprii: concesionarului.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

8.2. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă.

8.3. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă confirmarea se trimite prin email sau fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. LITIGII

10.1. Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, în caz contrar urmând a se soluționa de către instanța de judecată competentă.

XI. CLAUZE SPECIALE

11.1. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

11.2. Pe toată durata prezentului contract, terenul concesionat rămâne în proprietatea privată a comunei Spineni.

11.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare prin vânzare a construcției pentru realizarea căreia a fost constituit acest drept de concesiune.

11.4. În cazul succesiunii sau înstrăinării prin vânzare a construcției concesionarul se obligă să notifice concedentul, în prealabil și în scris asupra intenției de vânzare.

11.5. Toate modificările cu privire la schimbarea proprietarului construcției se vor trimite, în copie legalizată, în termen de 30 de zile de la modificare, concedentului.

11.6 Concesionarul poate solicita concedentului extinderea concesiunii numai dacă concedentul detine teren linga cel concesionat, redeventa stabilita la pct. 4.1. se majoreraza cu valoarea stabilita prin raportul de evaluare pentru terenul ce face obiectul extindeii concesiunii .

11.7. Prezentul contract încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.

11.8. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele parti și doar cu acordul concedentului.

Pezentul contract de concesiune a fost încheiat azi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
COMUNA SPINENI

CONCESIONAR,

Vizat CFP
Pestritu Emil

SECRETAR GENERAL UAT
Predoana Constantin Gabriel



ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA COMUNEI SPINENI



Str. Principala Alunisu, nr. 85, telefon /fax 0249/469609 e-mail primaria_spineni@yahoo.com

Anexă la contractul de concesiune nr.

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi _____

Privind predarea - primirea terenului în suprafață de mp, situat în Spineni,, jud. Olt, având nr. cadastral ce aparține domeniului public/privat al comunei Spineni,

Având în vedere:

Contractul de concesiune nr., s-a procedat la predarea – primirea terenului sus menționat, între reprezentanții concedentului și concesionar.

Drept pentru care, s-a încheiat prezentul proces – verbal în 2 (două) exemplare, din care 1 (unu) la concedent și 1 (unu) la concesionar.

AM PREDAT,
CONCEDENT,
COMUNA SPINENI

AM PRIMIT,
CONCESIONAR,