

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru aprobarea Documentației de atribuire privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare liberă, a imobilelor teren categoria de folosință intravilan/ extravilan în suprafață de 1562 mp. ,număr cadastral 42227, având o valoare de inventar de 15900 lei și în suprafață de 1432 mp., număr cadastral 41402, având o valoare de inventar de 14600, imobile teren situate în satul Bratia din Vale, comuna Galicea, punctele „Balastieră,, și „Lângă Balastieră,, , aparținând domeniului privat al comunei Galicea, județul Vâlcea,

2026

JUDEȚUL VALCEA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GALICEA

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE LICITAȚIE DESCHISĂ
CU STRIGARE LIBERĂ**

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1. Primăria Comunei Galicea – județul Vâlcea

Sediul: Localitatea Galicea nr.13 Cod postal: 247205. CUI 2541118, Telefon: 0250762152. Fax: 0250-762160 , reprezentata legal de d- l MĂRĂCINE FLORIN ALEXANDRU- primar, în calitate de locator.

**2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PRIN PROCEDURA DE LICITAȚIE
DESCHISA CU STRIGARE LIBERA**

2.1. Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile care sa intruneasca conditiile prevazute la art 336 alin.(2)- (5) din O.U.G 57/ 2019 privind Codul Administrativ.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixata pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. În prima etapă, sesiunea de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

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

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două**

oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).

7. 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.

8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

9. (1) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

cel mai mare nivel al chiriei;

(2) Licitația se desfășoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile de eligibilitate stabilite.

Ofertanții declarați admiși în prima fază, participă la faza a-II-a, în care adjudecarea se face în urma licitării prețului prin strigare liberă.

10. Comisia de evaluare stabilește oferta castigatoare, ținând seama de criteriul prevăzut la pct. 9 alin.1 litera a. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire.

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

12. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

13. 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.

B. Garanții și taxa de participare

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.

b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- numerar la casieria Primăriei Galicea.

5. Valoarea garanției de participare: Quantumul garanției de participare este de 719 euro, platibili în lei la cursul BNR, la data constituirii garanției (10% din valoarea anuală a chiriei la prețul de pornire stabilit prin hotărâre a consiliului local Galicea).

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum de 200 lei.

7. Taxa de participare nu se restituie și se constituie în numerar la casieria Primăriei Galicea.

8. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație

CALENDAR LICITAȚIE PUBLICA CU STRIGARE LIBERA

Se completează de către compartimentul de specialitate după adoptarea hotărârii de consiliu, acest calendar fiind făcut public odată cu Anunțul de licitație

- procurare caiet sarcini la cerere.....
- începând cu data publicării anunțului și până la data de, ora.....
- data limită solicitare clarificări:, ora.....
- depunere oferte :, ora.....
- prima etapă licitație :, ora.....
- a doua etapă licitație:, ora.....

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRIȚĂ CONSTANTIN- VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL U.A.T.
JR. CEAUȘESCU ELENA

Elena Ceaușescu

**INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI
PREZENTARE A OFERTELOR DE CATRE PERSOANE FIZICE/
PERSOANE JURIDICE**

I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
3. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, respectiv **"LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE IMOBILE TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE"**.
Alte înscrisuri pe acest plic atrag descalificarea ofertanților.
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

A. DOCUMENTE PENTRU OFERTANȚI ASOCIERE DE PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- 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 (copie C.I., Registrul comertului)
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini (copie cerere cu mențiunea „ am primit un exemplar al Caietului de sarcini”, semnată și datată).

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

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

- a) documente din care să rezulte ce activități desfășoară și care să aibă legătura cu destinația închirierii respectiv activități economice, să fie persoane/asocieri de persoane fizice sau juridice autorizate.
- b) să prezinte, în copie, autorizația de funcționare,
- c) dovada în copie a achitării taxei de participare și a garanției de participare

- d) certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
- e) certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
- f) declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de insolvență, faliment, reorganizare sau lichidare;
- 1. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
- 2. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.
- 3. Acest plic va conține oferta propriu-zisă fara pret si fara semnatura :
Oferta va cuprinde:
 - durata de închiriere a bunului;
 - chiria/luna pe care ofertantul o va consemna și va fi semnată de către acesta în momentul stabilirii pretului adjudecat la ultima strigare liberă.

B. DOCUMENTE PENTRU OFERTANȚI PERSOANE FIZICE :

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

- 1. copie act de identitate solicitant (buletin sau carte de identitate)
- 2. copie diploma de licență
- 3. dovada a achitării taxei de participare, a garanției de participare ;
- 4. certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia domiciliază persoana, care să ateste că aceasta nu înregistrează debite la bugetul local - în original sau copie certificată
- 5. certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabile la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată.
- 6. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (copie cerere cu mențiunea „ am primit un exemplar al Caietului de sarcini”, semnată și datată).
- 7. Documente din care să reieșă domeniul de activitate specific imobilului teren supus închirierii.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

- 1. Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;
- 2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă fara pret si fara semnatura :
- 3. Oferta va cuprinde:
 - durata de închiriere a bunului;
 - chiria/luna pe care ofertantul o va consemna și va fi semnată de către acesta în momentul stabilirii pretului adjudecat la ultima strigare liberă.
- 4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
- 5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de pret:

- **prețul minim de pornire** al licitației, este de **0,20 euro/ mp/ luna x 2994 mp(suprafață compusă din imobilele teren de 1562 mp. și 1432 mp.) = 599 euro /lună x 12 luni = 7186 euro/an, suma actualizată la cursul BNR din ziua plății.**

Calculul s-a făcut potrivit pretului de pornire stabilit prin hotărârea de consiliu mai sus enunțată.

10. Pretul închirierii: va fi declarat castigator acel pret care este mai mare conform ofertei care este stabilită castigatoare în urma desfasurării licitației prin strigare liberă.

11. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației și actualizat la cursul BNR din ziua plății.

12. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

13. Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute.

14. Participantului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

15. Garanția de bună executie este obligatorie și se constituie în cuantumul a două chirii lunare conform pretului adjudecat, înaintea predării- primirii bunului închiriat

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1(1) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

cel mai mare nivel al chiriei;

(2) Ponderea criteriului se stabilește după cum urmează:

cel mai mare nivel al chiriei – 100%;

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

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

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

7.3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

7.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

7.7. Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

7.8. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

7.9. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

7.10 Chiriașul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

7.11. Chiriașul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

7.12. Modelul de contract care face parte din prezenta documentație și este pus la dispoziția ofertanților are caracter orientativ ca formă și se poate completa ulterior de către locator și cu alte clauze

PREȘEDINTE SEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRIȚĂ CONSTANTIN- VALENTIN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL U.A.T.
JR. CEAUȘESCU ELENA



CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare liberă, a imobilelor teren categoria de folosință intravilan/ extravilan în suprafață de 1562 mp. ,număr cadastral 42227, având o valoare de inventar de 15900 lei și în suprafață de 1432 mp., număr cadastral 41402, având o valoare de inventar de 14600, imobile teren situate în satul Bratia din Vale, comuna Galicea, punctele „Balastieră,, și „ Lângă Balastieră,, , aparținând domeniului privat al comunei Galicea, județul Vâlcea,

Pret de pornire /mp/ luna: 0,20 euro/mp/lună

Capitolul I

Informații generale

Organizatorul licitației:

Denumire : Consiliul Local al comunei Galicea, judetul Valcea, in calitatea sa de titular al dreptului de administrare a imobilului proprietate privată prin Aparatul de specialitate al Primarului comunei Galicea, judetul Valcea.

Cod fiscal : 2541118

Adresa : comuna Galicea, judetul Valcea, str. Principala nr. 13

Baza legala – O.U.G. 57/ 2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

Tipul procedurii – Licitație deschisa publica cu strigare libera

Criteriul de atribuire- cel mai mare nivel al chiriei

Obiectul procedurii – închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare liberă, a imobilelor teren categoria de folosință intravilan/ extravilan în suprafață de 1562 mp. ,număr cadastral 42227, având o valoare de inventar de 15900 lei și în suprafață de 1432 mp., număr cadastral 41402, având o valoare de inventar de 14600, imobile teren situate în satul Bratia din Vale, comuna Galicea, punctele „Balastieră,, și „ Lângă Balastieră,, , aparținând domeniului privat al comunei Galicea, județul Vâlcea,

1.1 Perioada închirierii

1.2 Perioada de închiriere a imobilului teren este de 10 ani, calculata de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus

perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul Locatorului, în baza solicitării scrise a Locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Fiecare prelungire a contractului va fi până la 10 ani inclusiv, iar însumate, perioada contractuală și prelungirile să nu depășească perioada de 49 ani prevăzută de lege

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere aprobat prin hotărâre de consiliu, dacă Locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) si-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) accepta faptul că prețul chiriei va fi majorat în condițiile actualizării prețului de închiriere la prețul pieței din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuată de un evaluator autorizat);
- c) prezintă certificate de atestare fiscală din care rezulta că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de stat la data semnării actului adițional de prelungire;
- d) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea specifică.

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane fizice/persoane juridice, române sau străine, constituite în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate și în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației;
- c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora;

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

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare de **719 euro platibili în lei la cursul BNR** din ziua efectuării plății, **reprezentând 10% din valoarea anuală a chiriei la pretul de pornire al licitației**.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garanția de participare se constituie la casieria institutiei Primaria Galicea, comuna Galicea, județul Valcea

Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revoca oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuza încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, până la momentul predării primirii spațiului se depune o garanție de bună execuție în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii, calcul raportat la chiria ofertată, respectiv la valoarea de adjudecare a chiriei.

- **Modalitatea de constituire a garanției : la casieria institutiei organizatoare a licitației**
- Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

Capitolul III

Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior)**, care se înregistrează de Organizator, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertantii vor menționa **doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta respectivă**” **LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE IMOBILE TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE** ”. Alte înscrisuri pe acest plic atrag descalificarea ofertanților.

3.4. **Plicul exterior** va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată:

- a) copie act identitate solicitant, certificat Registrul Comerțului(B.I./ C.I.)
- b) o Declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngrosări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- c) dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare în cuantumul menționat în Caietul de sarcini;
- d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- e) o fișă cu informații privind ofertantul completată conform Anexei B, în original;
- f) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice/ fizice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice/ fizice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.
- g) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” .

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4., lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

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

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta: denumirea imobilului teren de închiriat;

3) **prețul ofertat- nu se va completa decât în momentul în care formularul de oferta va fi înaintat de către comisia de evaluare după desigilarea plicului interior al ofertei, ofertantului în vederea licitării prețului prin strigare liberă și adjudecarea acestuia;**

4) **Semnătură ofertant- oferta se va semna în momentul adjudecării după înscrierea prețului pe care ofertantul înțelege să îl ofere ;**

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă .

3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Organizator.

3.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa pentru depunere și până la data aferentă , stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.

3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina părții interesate.

3.12. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.13. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere

4.1 Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat prin licitație publică deschisă cu strigare liberă peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună raportat la suprafața spațiului de închiriat - pondere 100%;

Capitolul V

Desfășurarea licitației

5.1 Anunțul pentru desfasurarea licitației se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitației, in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulație naționala si intr-unul de circulație locala, precum si pe pagina de internet a comunei Galicea : www.primariagalicea-valcea.ro

5.2 Oferta depusa la o alta adresa decât cea stabilita sau după expirarea datei limita pentru depunere se retumeaza nedeschisa.

5.3 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de către Organizator. Solicitarea clarificărilor va fi transmisa cel mai târziu cu 10 zile lucratoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va răspunde in mod clar, complet si fara ambiguități, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări, insa cel târziu cu cel puțin 5 zile lucratoare înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

5.4 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertantilor pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de către ofertanti. Solicitarea de clarificări este propusa si se transmite de către de către comisia de evaluare ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la data ședinței de evaluare. Ofertantii trebuie sa răspundă la solicitarea de clarificări in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevăzută in anunțul de licitație.

5.6 Persoanele care au depus oferte au obligatia sa participe la ședințele de licitație. Licitatia se va desfasura in doua etape in aceeasi zi

5.7 După deschiderea plicurilor exterioare in ședința publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate si in forma solicitata, precum si indeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.

5.8 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doua oferte sa intruneasca condițiile prevăzute in documentația de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii si va organiza o noua licitație.

5.9 In urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal al primei etape privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, in care menționează ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toti

membrii evaluare si de către ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

5.10 In urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare si la inmanarea formularului de oferta fiecarui participant in vederea completarii ultimului pret cu care candideaza la licitatie publica deschisa cu strigare libera.

5.11 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriul **cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna raportat la suprafața spațiului de inchiriat - pondere 100%;**

Oferta castigatoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj in urma aplicării criteriului de atribuire.

5.12 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice cu strigare libera, care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

5.13 Organizatorul va incheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare dupa trecerea a 20 zile calendaristice de la efectuarea comunicarii a rezultatului procedurii catre toti participantii la licitatie.

5.14 Organizatorul va informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

5.15 In cadrul comunicării prevăzute la art. 5.14, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

5.16 In cadrul comunicării prevăzute la art. 5.14, comisia de evaluare are obligația de a informa ofertantii care au fost respinși sau a căror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

5.17 In cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi pastrata documentația de atribuire aprobata pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează in aceleași condiții ca procedura inițiala, începând cu publicarea anunțului privind desfasurarea licitației.

5.18 Organizatorul va anula procedura de licitație in cazurile prevăzute la art. 6.5 si art. 6.6.

5.19 Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere in situația in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitație sau fac imposibila încheierea contractului. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura daca nu exista persoane interesate de achiziționarea Caietului de sarcini, urmând a avea loc o a doua procedura.

In sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitație se considera afectata in conditiile in care sunt îndeplinite in mod cumulativ următoarele condiții:

a) in cadrul documentației de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitație se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea transparentei, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii, concurentei;

b) Organizatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conducă, la rândul lor, la incalcarea principiilor prevăzute la lit. a).

5.20 In cazul in care procedura de licitație se anuleaza, Organizatorul va comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitație, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligațiilor pe care aceștia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI

Încheierea contractului de închiriere

6.1 Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.15.

6.2 Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

6.3 Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publica, ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini si ale dispozițiilor hotărârii de consiliu local, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate in cazurile prevăzute la art. 6.5 si art. 6.6.

6.4. Contractul se încheie in forma scrisa, sub sancțiunea nulității si va fi înregistrat la sediul autoritatii contractante. La data incheierii contractului, Locatarul trebuie sa faca dovada constituitii garantiei de buna executie care este obligatorie, in cuantumul contravalorii a doua chirii lunare. Aceasta garantie se constituie la sediul Primariei comunei Galicea, judetul Valcea

6.5 Neîncheierea contractului de închiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea in culpa, constând in reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.

6.6 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând in reținerea garanției de participare de către Organizator.

6.7 In cazul in care ofertantul declarat câștigător refuza încheierea contractului, procedura de licitație se anuleaza, iar Organizatorul reia procedura.

6.8 In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situație de forță majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in condițiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitație.

6.9. Incetarea închirierii are loc in condițiile contractuale prevăzute in modelul contractului de închiriere.

6.10 Organizatorul poate denunța contractul de inchiriere, cu notificarea prealabila a titularului dreptului de inchiriere, daca interesul național sau local justifica reîntoarcerea bunului in folosința publica.

6.11 Orice investiții, modernizări sau imbunatatiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de inchiriere, se executa pe cheltuiala Locatarului si intra de drept in domeniul public local, neputand fi deduse din chirie sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate intre parti. La incetarea contractului, orice investiții, modernizări sau imbunatatiri aduse de chiriaș raman in proprietatea Locatarului, locatarul renunțând in mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate pe imobilul teren inchiriat sau pentru materialele utilizate.

6.12 Totodată, Locatarul are obligația de a executa lucrările de amenajare in vederea punerii in funcțiune a terenului inchiriat, din fonduri finaciare proprii si de a obține toate avizele si autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfasurata pe imobilul teren inchiriat in functie de specificul activitatii.

6.13 Pe durata contractului de inchiriere, Locatarul va suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile dacă acestea există, precum si orice alte costuri necesare intretinerii.

6.14 Pe durata contractului de inchiriere nu este permisa subinchirierea spațiului.

6.15 La incheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie sa faca dovada contravalorii garanției de buna execuție echivalenta a 2 chirii lunare, calculate la prețul adjudecat al chiriei. Fara prezentarea acestei dovezi, se considera ca ofertantul câștigător refuza semnarea contractului de inchiriere, caz in care sunt incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținuta, in conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

6.16 Garanția de participare la licitație depusa de ofertantul câștigător se pastreaza de către Organizatorul licitației pana la constituirea garanției de buna execuție. Garanția de participare se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

6.17 Garanția de buna execuție va putea fi eliberata la încetarea contractului numai după verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca Locatarul nu prezintă

debite, ca acesta si-a îndeplinit in mod corespunzător obligațiile asumate prin contract si după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului.

6.19 Contractul de închiriere va fi încheiat in forma scrisa, in trei exemplare, unul pentru fiecare parte si unul care va fi înregistrat la organele fiscale si constituie titlu executoriu pentru evacuarea chiriei, in cazul neindeplinirii obligațiilor contractuale si pentru plata chiriei, penalităților si cheltuielilor justificate la termenele si modalitățile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

Capitolul VII. Incidente

7.1 Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului câștigător la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum si refuzul ofertantului câștigător de a semna Contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de forță majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garanției de participare depusa si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data ședinței de licitație.

7.2 Ofertantii pentru care exista indicii sau dovezi ca au stabilit înțelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației in scopul obținerii unor preturi mai avantajoase, pierd garanția de participare si vor fi excluși de la licitație.

7.3 In timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRIȚĂ CONSTANTIN- VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
JR. CEAUȘESCU ELENA

Elena Ceaulescu

ANEXA A

**Declarație de participare la ” LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE IMOBILE
TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE
ACTIVITĂȚI ECONOMICE ”**

Subsemnatul(a) cu domiciliul
în....., posesor al B.I/C.I seria....., nr.....,
eliberat la data de....., de catre avand
C.N.P..... reprezentant al
S.C..... cu sediul în.....
în calitate de ofertant

prin prezenta va solicit: înscrierea pentru participarea la licitația privind
închirierea imobilelor teren categoria de folosință intravilan/ extravilan în suprafață de
1562 mp. ,număr cadastral 42227, având o valoare de inventar de 15900 lei și în
suprafață de 1432 mp., număr cadastral 41402, având o valoare de inventar de 14600,
imobile teren situate în satul Bratia din Vale, comuna Galicea, punctele „Balastieră,, și
„ Lângă Balastieră,, , aparținând domeniului privat al comunei Galicea, județul Vâlcea,

Arat ca mi-am insusit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini care
contine procedura de desfășurare a licitatiei publice deschise cu strigare libera pentru
imobilul teren mai sus indicat în vederea desfășurării de activități economice. Declar ca
inteleg si accept faptul ca imobilul teren ce formează obiectul licitației publice deschise
cu strigare libera reprezintă un bun viitor si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de
toate informațiile si documentele referitoare la inchirierea acestuia anterior depunerii
Ofertei de participare la licitație.

Semnătură

ANEXA B

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele) _____

INFORMAȚII GENERALE

- 1. Denumirea/numele: _____
- 2. Codul fiscal: _____
- 3. Adresa sediului central: _____
- 4. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

- 5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____

(numărul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

- 6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu,)

- 7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

Candidat/ofertant,

(semnătură autorizata)

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA

**privind „ LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE IMOBILE TEREN
INTRAVILAN/EXTRAVILAN ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE
ACTIVITĂȚI ECONOMICE „**

chiria lunara cu care inteleg sa licitez prin procedura de licitatie publică deschisă cu
strigare liberă este de

_____ EURO/LUNA

*(pretul in cifre si litere- se completeaza la momentul stabilirii pretului prin
adjudecare) .*

DURATA INCHIRIERE : 10 ANI

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne
obligăm să acceptăm modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către locator.

Nume, prenume

In calitate de

Semnatura

(se semneaza in momentul sabilirii pretului prin adjudecare)

JUDETUL VALCEA
COMUNA GALICEA
NR..... DIN.....

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

Părțile contractante

1.1 COMUNA GALICEA , cu sediul în localitatea Galicea , str. Principala, sat Galicea nr.13, județul Valcea, cod fiscal 2541118, tel: 01250762152, fax: 0250762160, e- mail: primaria_galicea@yahoo.com având contul ... deschis la Trezoreria orașului Băbeni , reprezentată prin primar Măracine Florin Alexandru , în calitate de locator/proprietar,

și

1.2..... cu sediul social în , având C.U.I. din registrul comertului număr având contul deschis la , telefon/fax..... reprezentată prin..... în calitate de locator, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, a intervenit următorul contract :

CAP. II

Obiectul contractului

Art.1 Obiectul contractului de închiriere

(1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea în vederea desfășurării de activități economice a imobilelor teren categoria de folosință intravilan/ extravilan în suprafață de 1562 mp. , număr cadastral 42227, având o valoare de inventar de 15900 lei și în suprafață de 1432 mp., număr cadastral 41402, având o valoare de inventar de 14600, imobile teren situate în satul Bratia din Vale, comuna Galicea, punctele „Balastieră,, și „Lângă Balastieră,, , aparținând domeniului privat al comunei Galicea, județul Vâlcea, identificat conform schiței atașate ce se constituie ca Anexa nr.1 la prezentul contract.

(2) Destinația imobilului teren închiriat este pentru desfășurarea activității curente cu caracter economic.

(3) Predarea/primirea imobilului teren se va face pe bază de proces-verbal încheiat separat, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(4) Imobilul teren închiriat, se preia pe baza de proces-verbal de predare-primire în termen de zile calendaristice de la data semnării de către părți și se constituie ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.

(5) Procesul-verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate condițiile din caietul de sarcini și oferta.

(6) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și darea efectivă în folosință (data semnării procesului-verbal de predare-primire), nu se plătește chirie.

Art. 2. Durata contractului

Durata prezentului contract de închiriere este de 10 ani de la data semnării acestuia de către părți.

(2) Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți, fiecare prelungire a contractului va fi până la 10 ani inclusiv, iar însumate perioada contractuală și prelungirile să nu depășească perioada de 49 ani prevăzută de lege.

(3) Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului după data semnării procesului verbal de predare-primire, pentru imobilul teren închiriat, o chirie totală lunară în sumă de lei/mp/lună.

(2) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei. Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de 30 zile de la înregistrarea facturii la Locator. Factura va cuprinde, în mod obligatoriu, informațiile prevăzute la art. 319 alin. (20) din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

(3) Pentru întârzierea la plată, locatarul va plăti majorări conform Legii nr. 207 / 2015 privind Codul de Procedură Fiscală art.183, în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, se percep majorări de întârziere. Conform alin. (2), nivelul majorărilor de întârziere este de 1% din quantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

(3) Anual, chiriile se vor indexa cu indicele anual de inflație, după publicarea acestuia de către Institutul Național de Statistică, iar în cazul în care inflația este negativă, chiria se va menține la nivelul anului precedent.

(4) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nici o sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

Art.4. Garanția de bună execuție,

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în quantum de 2 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate respectiv lei

(2) Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria primăriei comunei Galicea.

(3) Locatorul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce locatarul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

- în cazul în care la încheierea contractului, imobilul teren închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului .

(5) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care

locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

Art. 5. Obligațiile părților

5.1. Obligațiile Locatorului:

(1) să predea imobilul teren locatarului la termenul convenit împreună pentru utilizarea acestuia, în stare normală de folosință, liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de chiriaș/locatar), potrivit destinației prevăzute în contract. Locatorul este dator să efectueze toate lucrările dacă sunt necesare înaintea predării terenului imobil, în vederea asigurării folosirii acestuia potrivit destinației pentru care a fost închiriat.

(2) Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a imobilului teren închiriat pe toată durata contractului fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

(3) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) să controleze modul în care este folosit/ întreținut de către locatar terenul imobil închiriat.

(5) Să nu execute modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat.

(6) Locatorul nu poate solicita locatarului eliberarea imobilului teren închiriat, fără un preaviz de minim 90 zile de la data notificării în scris și confirmării de primire a acestei notificări.

(7) Locatorul are obligația de suporta achitarea contravaloarii impozitelor și taxelor aferente bunului ce urmează a fi închiriat, pe toată durata contractului de închiriere.

(8) Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra imobilului teren închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil teren la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

(9) Să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale imobilului teren închiriat care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

(10) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

(11) Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la imobilul teren ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.

(12) Să mențină imobilul teren închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România .

(13) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

(14) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

(15) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care imobilul teren închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care imobilul teren închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(16) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului imobilului teren închiriat, în limita spațiului disponibil.

(17) Locatorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

5.2. Alte obligații ale locatorului

(1). Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a tine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

(2) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii.

(3). Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

(4) Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.

(5) În cazul în care tulburarea de drept este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar mai fi contractat, acesta poate solicita rezilierea contractului.

5.3. Obligațiile Locatarului

(1) Să ia în primire bunul dat în chirie și să folosească bunul cu prudență și diligență, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract respectiv activități cu caracter economic;

(2) Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii imobilului teren. Plata se va face la casieria Primăriei comunei Galicea.

(3) Să plătească taxă pe teren conform art. 463, alin. (2) și (3) din Legea nr.227/2015, privind Codul Fiscal;

(4) Să mențină imobilul teren închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului acest imobil- teren în stare bună de folosință.

(5) Să nu subînchirieze imobilul teren ce face obiectul închirierii și să nu schimbe destinația acestuia.

(6) Să elibereze și să predea Locatarului imobilul teren închiriat în termen de de la data încetării prezentului contract.

(7) Să înștiințeze pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

(8) Să-l notifice pe locator despre nevoia efectuării lucrărilor aflat în sarcina sa, sub sancțiunea plății daunelor-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli cauzate de abdicarea de la această obligație de înștiințare.

(9) Să efectueze lucrările de întreținere curentă;

(10) Dacă pe durata derulării contractului se constată distrugerii la imobilul teren închiriat produse de locatar sau terțe persoane, locatarul este răspunzător material.

Art. 6. Răspunderea contractuală

(1) Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, în mod culpabil și repetat atrage răspunderea contractuală a părților. Se consideră neexecutare totală situația în care niciuna din părți nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Se consideră executare parțială situația în care vreuna din părți nu își îndeplinește una sau mai multe din obligațiile asumate prin contract. Se consideră executare necorespunzătoare situația în care părțile nu își îndeplinesc obligațiile conform condițiilor prevăzute în prezentul contract.

(2) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2), acesta are obligația de a plăti ca penalități o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere, în conformitate cu prevederile art. 176 din Codul de procedură fiscală

(3) Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului.

(4) Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a transmite părții în culpă o notificare scrisă conținând obligația încălcată. Dacă partea în culpă nu execută obligația încălcată în termen de 10 (zece) zile de la primirea notificării, partea care nu este în culpă este îndreptățită de a considera contractul reziliat de plin drept, fără intervenția instanței și fără a fi necesară îndeplinirea vreunei alte formalități.

Art. 7. Încetarea contractului

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

a) la expirarea duratei de închiriere;

b) prin acordul scris al ambelor părți;

c) în caz de forță majoră conform art. 10;

d) în caz de desființare a titlului locatorului;

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când:

a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;

b) Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare;

c) Locatorul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu excepția cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adițional la prezentul contract;

d) Pieirea sau avariarea imobilului teren închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în situațiile prevăzute la alin. (2), nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

(5) În situația de mai sus, sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

(6) Rezilierea anticipată a contractului, la inițiativa locatarului, cu un preaviz de cel puțin 60 de zile și cu plata la zi a chiriei și a costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predării spațiului care face obiectul prezentului contract.

Art. 8. Cesiunea.

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art. 9. Forța majoră

(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin fax/scrisoare recomandată, existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.

(3) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 90 de zile, părțile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

Art. 10. Comunicări

(1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabil întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.

(2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătura, prin fax, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format PDF, sub condiția confirmării de primire.

Art. 11. Legea aplicabilă

(1) Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

(2) Dacă oricare dintre clauzele contractului devine contrară legii, aceasta nu-și va produce efectele, contractul își va continua valabilitatea iar părțile au dreptul de a modifica sau interpreta clauza respectivă în sensul producerii de efecte juridice.

Art. 12. Schimbări în cadrul legislativ

(1) În eventualitatea în care o modificare a legilor, regulamentelor afectează una din părțile contractante, modificare ce poate avea consecințe fie asupra derulării contractului, părțile consimt să se întâlnească de îndată ce partea afectată cere o întâlnire

pentru evaluarea consecințelor acelei schimbări. Părțile vor decide modificările contractului de comun acord.

(2) Părțile iau act că serviciile ce fac obiectul prezentului contract se vor desfășura în condițiile impuse de legislația în vigoare. În situația în care legislația se va modifica, părțile vor conveni de bună credință modificările necesare cu privire la serviciile ce fac obiectul prezentului contract și vor modifica contractul astfel încât să reflecte voința părților și noua situație juridică impusă de lege.

Art. 13. Soluționarea litigiilor

(1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

(2) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatarului.

Art. 14. Dispoziții finale

(1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

(2) Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condițiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua pe imobilul teren închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura imobilului teren ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului,

(4) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne în deplină vigoare și efect.

(5) În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., în 3 (trei) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locator și două la Locatar.

Locator,

Locatar,

PREȘEDINTE SEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRIȚĂ CONSTANTIN- VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL U.A.T.
JR. CEAUȘESCU ELENA