



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
COMUNA RĂCHIȚI

- sediu: sat Răchiți, comuna Răchiți, județul Botoșani, cod 717310
- e-mail: primaria.rachiti@gmail.com • tel/fax: (0231) 544.210

HOTĂRÂREA NR.6

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți

Consiliul local al comunei Răchiți, județul Botoșani, întrunit în ședința ordinară din 17.01.2024,

Analizînd

- Referatul de aprobare nr.07/04.01.2024 a primarului comunei Răchiți, și Raportul de specialitate nr. 08/04.01.2024,
- Raportul de evaluare întocmit de Varasciuc Bogdan Cătălin, evaluator autorizat, membru ANEVAR, -avizul favorabil al comisiilor de specialitate a Consiliului local,

În baza prevederilor:

- HCL pentru aprobarea Regulamentului pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiunea/închirierea/vânzarea bunurilor aparținând comunei Răchiți,
- art. 129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.a), art.139 alin.(3) lit.g), art.108, art.297, și art.332-348 din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art.1777 și urm. din Legea nr 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor, art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărăște:

Art.1. Aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți, CF 56618, , în vederea desfășurării unor activități socio culturale și umanitare.

Art.2. Aprobă Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii precum și Documentația de atribuire pentru închirierea imobilului menționat mai sus, conform anexelor nr. 1 - 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1). Se însușește Raportul de evaluare întocmit de un expert autorizat ANEVAR, conform anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2).Aprobă **limita minimă de la care va porni licitația**, în sumă de **168,9 lei/lună**.

(3).Chiria prevăzută în prezentul articol constituie venit la bugetul local.

(4).Prețul închirierii se va actualiza anual cu indicele de inflație.

Art.4. Aprobă închirierea spațiului menționat la art. 1, pe o durată de 15 ani.

Art.5. Împuternicește primarul comunei Răchiți în vederea încheierii contractului de închiriere în forma prevăzută de lege.

Art.6. Primarul comunei Răchiți prin compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Răchiți va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.7 Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre instituțiilor și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier
Iacob Gheorghe**

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,

**Secretarul general
Tatiana Bordianu**

Răchiți , 17.01.2024

Adoptată în ședința ordinară din data de 17.01.2023 cu un număr de 11 voturi pentru din numărul total de 13 consilieri în funcție.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
COMUNA RĂCHIȚI

- sediu: sat Răchiți, comuna Răchiți, județul Botoșani, cod 717310
- e-mail: primaria.rachiti@gmail.com • tel/fax: (0231) 544.210

ANEXA NR. 2

CAIETUL DE SARCINI

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți

ANUNȚ:

Ofertanții trebuie să examineze cu atenție Documentația de Atribuire și să pregătească oferta conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale și ale caietului de sarcini conținute în această Documentație.

PREAMBUL :

Prezenta documentație de atribuire stabilește etapele și modul de organizare și derulare a procesului de licitație publică având ca obiect închirierea unui teren din domeniul public al comunei Răchiți.

Documentația de atribuire a fost elaborată în conformitate cu prevederile Codului Administrativ și ale regulamentului intern de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru concesionarea/inchirierea/vanzarea bunurilor aparținând domeniului privat/inchirierea bunurilor aparținând domeniului public al U.A.T. Răchiți.

Atribuirea contractului de închiriere se realizeaza prin procedura licitatiei publice.

CAPITOLUL 1
INFORMAȚII GENERALE

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul închirierii îl constituie **spațiul în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți**, proprietatea publică a comunei Răchiți, în vederea desfășurării unor activități umanitare.

1.2. Destinația spațiului: Imobilul care se închiriaza conform Caietului de sarcini va servi la desfășurarea unor activități socio culturale, istorice, de binefacere, cercetării sociologice și activitatilor umanitare.

1.3. Pot participa doar asociații sau fundații, constituite potrivit OG 26/2000, actualizată al căror scop îl reprezintă activități socio-culturale, istorice și de binefacere și de caritate.

II. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea închirierii

- 2.1.1. Imobilul scos la licitație publică aparține domeniului public al comunei Răchiți.
- 2.2. Obligațiile privind protecția mediului
- 2.2.2 Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate locatarului (chiriașului), de la preluarea imobilului și până la încetarea contractului de închiriere;
- 2.2.3. Locatarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului;
- 2.3. Obligația asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență
- 2.3.1. Locatarul are obligația să asigure pe întreaga durată a închirierii exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a spațiului închiriat.
- 2.3.2. Locatarul este obligat să exploateze în mod direct spațiul închiriat și să păstreze destinația sa.
- 2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat
- 2.4.1. După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul nu va putea subînchiria spațiul ce face obiectul licitației, decât cu acceptul proprietarului.
- 2.5. Durata închirierii
- 2.5.1. Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de 15 ani, începând de la data semnării contractului.
- 2.5.2. La expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, contractul de închiriere poate fi prelungit cu acordul părților prin Act adițional, în condițiile legii.
- 2.5.3. La expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în cazul în care locatarul (chiriașul) nu-și manifestă intenția de prelungire a contractului, acesta are obligația de a preda spațiul liber, în starea în care l-a preluat la încheierea contractului, în caz contrar, Comuna Răchiți având dreptul să dispună aducerea acestuia în stare inițială, pe cheltuiala exclusivă a chiriașului.
- 2.6. Chiria minimă și modul de plată
- 2.6.1. Prețul minim al chiriei, care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 168,9 lei/lună, respectiv 2027 lei/an, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. - Anexa nr. 5 a Hotărârii Consiliului Local.
- 2.6.2. Valoarea finală a chiriei va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică, fiind stabilită pe baza ofertei câștigătorului procedurii.
- 2.6.3. Chiria se va achita lunar, cel mai târziu până la data de 25 a lunii următoare, pentru luna încheiată.**
- 2.6.4. Pentru depășirea termenului de plată a chiriei, în termenul menționat la pct 2.6.3. locatarul va plăti majorări de întârziere în valoare de 1% din quantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.
- 2.6.5. Neplata a trei rate consecutive ale chiriei duce la încetarea contractului de închiriere.
- 2.6.6. Modul de achitare al chiriei cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor prevedea și în contractul de închiriere.
- 2.7. Natura și quantumul garanțiilor și a taxei de participare solicitate de locator
- 2.7.1. Garanția de participare la procedura de închiriere este în sumă de _____ lei.
- 2.7.2. Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Comunei Răchiți, sau prin ordin de plată în contul Comunei Răchiți. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.
- 2.7.3. Garanția de participare se restituie la cererea depusă la Registratura Primăriei Comunei Răchiți, tuturor ofertanților declarați necâștigători. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător.
- 2.7.4. Ofertantului declarat câștigător i se va restitui garanția de participare numai după constituirea garanției de bună execuție, pe baza unei cereri depuse la Registratura Comunei Răchiți,
- 2.7.5. Garanția de buna execuție a contractului de închiriere, se va depune de către câștigătorul procedurii de închiriere, prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Răchiți. Quantumul garanției de bună execuție a contractului de închiriere este echivalentul a două chirii, stabilită în urma finalizării procedurii de închiriere (oferta cu prețul cel mai mare).
- 2.7.6. În cazul în care chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează bunul închiriat, Comuna Răchiți va reține chiriașului, din garanția de buna execuție, contravaloarea chiriei neachitate și

contravaloarea daunelor provocate. Acestea vor fi consemnate în procesul-verbal de predare-primire încheiat între cel două părți la finalizarea contractului.

CAP. III CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
- 3.2. Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții.
- 3.3. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă. Fiecare ofertant va declara prin oferta depusă că OFERTA SA ESTE FERMĂ (își menține oferta) până la finalizarea procedurii de închiriere.
- 3.4. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a Comunei Răchiți, sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 3.5. Ofertantul are obligația de a asigura integritate plicului ce conține oferta sa, iar organizatorul procedurii are obligația de a deschide plicurile ofertanților numai la data precizată în anunțul procedurii. Documentele care însoțesc oferta trebuie să fie redactate în limba română.
- 3.6. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe perioada DECLARATĂ CĂ ESTE OFERTĂ FERMĂ de către ofertant.
- 3.7. Durata de OFERTĂ FERMĂ este până la data desemnării ofertantului câștigător.
- 3.8. Sunt considerate oferte CONFORME (valabile) ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.
- 3.9. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare, sunt precizate în documentația de atribuire.
- 3.10. Ofertele NECONFORME sunt cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate.
- 3.11. Ofertele se depun la Registratura Primăriei Comunei Răchiți, în **două plicuri închise și sigilate**, netransparente, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute și care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul "Oferte" menționându-se data și ora.
- 3.12. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul de contact și numele persoanei de contact.
Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a. 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 ofertantului, conform documentației de atribuire;
 - c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța doveditoare a ridicării caietului de sarcini, a documentație de atribuire).
- 3.13. Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, adresa de corespondență, sediului social, telefonul persoanei de contact și numele acesteia.
- 3.14. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar oferta câștigătoare va putea fi stabilită numai dacă exista cel puțin 2 oferte conforme.
- 3.15. Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 3.16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la punctul 3.12. și 3.13, ce vor fi declarate oferte neconforme.
- 3.17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să existe cel puțin 2 oferte conforme.
- 3.18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei comisiei de evaluare.
- 3.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- 3.20. Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în

Documentația de Atribuire.

3.21. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de atribuire (prețul cel mai mare), secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele conforme, 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 și de către ofertanții participanți prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

3.22. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de închiriere trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere se poate încheia contract de închiriere cu ofertantul de pe locul II. În caz similar se va putea încheia contractul cu cel de pe locul III. În cazul în care nu se va putea încheia contract cu aceștia, se va continua până la ofertantul de pe ultimul loc.

3.23. Toți ofertanții care au refuzat încheierea contractului de închiriere vor pierde garanția de participare la procedura de atribuire a contractului.

În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de închiriere, procedura va fi anulată, iar Comuna Răchiți va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Caietul de sarcini și Documentația de Atribuire păstrându-și valabilitatea.

Cap. IV. - ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Încetarea/reziliera contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Comuna Răchiți, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia. În situația prevăzută, Comuna Răchiți va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către Comuna Răchiți, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) prin acordul comun al părților;
- e) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;
- f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

4.2. În toate cazurile, respectiv, de încetare sau reziliere a contractului de închiriere, locatarul are obligația de a preda spațiul liber, în starea în care l-a preluat la încheierea contractului, în caz contrar, Comuna Răchiți având dreptul să dispună aducerea acestuia în stare inițială, pe cheltuiala exclusivă a chiriașului.

CAP V. ALTE CERINȚE

5.1. COMUNA RACHITI ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

5.1.1. Pe durata contractului de închiriere, Comuna Răchiți are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

5.1.2. Verificarea prevăzută la pct. 5.1.1. se efectuează de Comuna Răchiți în prezența chiriașului.

5.1.3. Comuna Răchiți va preda chiriașului bunul închiriat, pe bază de proces-verbal de predare/primire.

5.1.4. Comuna Răchiți are obligația de a nu tulbura pe chiriaș, în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute de lege.

5.1.5. Comuna Răchiți este obligată să notifice chiriașul de apariția oricăror împrejurări ce pot afecta drepturile chiriașului.

5.1.6. Comuna Răchiți poate denunța unilateral contractul de închiriere în condițiile legale, respectiv la încetarea contractului ce poate avea loc, în cazul în care interesul național sau local o impune. În această situație, Comuna Răchiți va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și

va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate chiriei și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității publice locale, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5.2. CHIRIAȘUL ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

5.2.1. În temeiul contractului de închiriere, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul, proprietate a Comunei Răchiți, care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către Comuna Răchiți.

5.2.2. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

5.2.3. Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului închiriat, pe cheltuielile sale și să despăgubească Comuna Răchiți pentru pagubele produse din culpa sa.

5.2.4. Să achite chiria la valoarea și modul stabilit la cap II punctul 2.6. din prezentul Caiet de Sarcini precum și în contractul de închiriere.

5.2.5. Chiriașul se obligă să respecte și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere de aplicarea normelor legale privind toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, etc., precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară chiriașul.

5.2.6. La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie autorității publice locale în deplină proprietate, libere de orice sarcini, spațiul închiriat.

5.2.7. Chiriașului îi este interzis să subînchirieze, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV), Comuna Răchiți având dreptul să dezafecteze spațiul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în starea inițială pe cheltuielile exclusivă a chiriașului.

5.2.8. Chiriașul se obligă să îngrijească și să conserve acest bun ca un bun proprietar.

5.2.9. Chiriașul se obligă să utilizeze bunul numai pentru activitatea ce face obiectul acestui contract.

5.2.10. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, în starea avută la data preluării bunului.

5.2.11. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, în starea avută la data preluării bunului.

5.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

5.3.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de închiriere și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

5.3.2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației române în vigoare.

5.4. DISPOZIȚII FINALE

5.4.1. Contractul de închiriere poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

5.4.2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local.

5.4.3. Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin Caietul de sarcini și Documentația de Atribuire.

5.4.4. Caietul de sarcini și Documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Comunei Răchiți și achitării unei sume de _____ lei.

5.4.5. Garanția de participare la procedură este contravaloarea a două chirii lunare – la pretul minim de începere al licitației (se restituie ofertanților declarați necâștigători numai după finalizarea procedurii de atribuire a contractului)

5.4.6. Contravaloarea documentației în sumă de 50 lei nu se restituie.

5.4.7. Data limită pentru depunerea ofertelor este _____, ora 12.00.

5.4.8. Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Comunei Răchiți, în data de _____, ora 10.

5.4.9. Datele necompletate la pct. 5.4.7 și pct. 5.4.8. vor fi prevăzute în Anunțul procedurii de închiriere.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Consilier,

Iacob Ghoerghe

CONTREASEMNEAZĂ

Secretar general,

Bordianu Tatiana



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
COMUNA RĂCHIȚI

- sediu: sat Răchiți, comuna Răchiți, județul Botoșani, cod 717310
- e-mail: primaria.rachiti@gmail.com • tel/fax: (0231) 544.210

ANEXA NR. 3

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

închirierea unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți

ANUNȚ:

Ofertanții trebuie să examineze cu atenție Documentația de Atribuire și să pregătească oferta conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale și ale caietului de sarcini conținute în această Documentație.

PREAMBUL :

Prezenta documentație de atribuire stabilește etapele și modul de organizare și derulare a procesului de licitație publică având ca obiect închirierea unui teren din domeniul public al comunei Răchiți.

Documentația de atribuire a fost elaborată în conformitate cu prevederile Codului Administrativ și ale regulamentului intern de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru concesionarea/închirierea/vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat/închirierea bunurilor aparținând domeniului public al U.A.T. Răchiți.

Atribuirea contractului de închiriere se realizează prin procedura licitației publice.

CAPITOLUL 1
INFORMAȚII GENERALE

- Denumirea proprietarului: U.A.T. al comunei Răchiți;
- Cod fiscal : 3372106;
- Adresa : sat Răchiți, comuna Răchiți, județul Botoșani
- Nr. telefon/fax: 0231 544210
- E-mail: : primaria.rachiti@gmail.com

CAPITOLUL 2
INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Procedura aplicată:

Procedura este de închiriere prin licitație publică.

2.1.1. Pentru atribuirea contractului de închiriere se aplică procedura de **licitație publică**, la care

asociațiile și fundațiile interesate au dreptul de a depune ofertă.

2.1.2. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, comuna Răchiți este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

2.1.3. Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, se va anula procedura.

2.1.4. Comuna Răchiți are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

2.1.5. Prin excepție de la prevederile pct. 2.1.4., comuna Răchiți are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere prin licitație publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) în cazul în care nu au fost depuse două oferte valabile, drept urmare comuna Răchiți este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În sensul prevederilor legale, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

b.1) 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 care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere:

- transparența – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuire;

- tratamentul egal – aplicarea, într-o măsură nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

- proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de comuna Răchiți să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

- nediscriminarea – aplicarea de către comuna Răchiți a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere;

- libera concurență – asigurarea de către comuna Răchiți a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș, în condițiile legii.

b.2) Comuna Răchiți, se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la pct. b.1);

Comuna Răchiți are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților la procedura de atribuire a contractului, în cel mult trei zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care acesta și le-a creat prin depunerea ofertei, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

2.2. Legislație aplicabilă:

- prevederile art. 297 alin.1 lit c) și art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;

- art. 858-866 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil,

2.3. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere:

a.transparența;

b.tratamentul egal;

c.proporționalitatea;

d.nediscriminarea;

e.libera concurență.

2.4.Reguli de comunicare

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să fie transmisă în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii. Comunicarea, transmiterea și stocarea informațiilor se realizează astfel încât să se asigure integritatea și confidențialitatea datelor respective.

Oferta poate fi depusă la Registratura Primăriei comunei Răchiți sau poate fi transmisă prin poștă, în acest caz ofertantul efectuând toate demersurile necesare ca oferta să intre în evidența Primăriei

până la data de depunere a ofertelor. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina ofertantului dacă aceasta a fost înregistrată la Registratura Primăriei comunei Răchiți după data limită de depunere.

Costul documentație de atribuire este de 50 lei. Costul documentației se achită în numerar la casieria Primăriei comunei Răchiți, în baza chitanței de plată.

Documentația de atribuire se pune la dispoziția oricărei persoane interesate care au depus cerere la Registratura Primăriei comunei Răchiți.

2.5. Date limită care trebuie respectate:

Data limită pentru depunerea ofertelor este 26.02.2024, ora 10.00

Data limită de solicitare clarificări este 16.02.2024 ora 12.00

Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei comunei Răchiți, în data de 28.02.2024 , ora 9.00.

2.6. Dreptul de a solicita clarificări

Orice persoană interesată care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări despre elementele cuprinse în aceasta.

Comuna Răchiți are obligația de a răspunde, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Comuna Răchiți are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în termen util, comuna Răchiți are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmitere a răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

2.7. Documentația de Atribuire

Orice modificare a conținutului documentelor necesare la procedura de licitație se va comunica tuturor solicitanților care au cumpărat aceste documente.

În cazul în care ca urmare a modificării documentelor licitației este necesar să se prelungească termenul de depunere a ofertelor, acest nou termen se va comunica de către comuna Răchiți tuturor solicitanților odată cu notificarea modificării.

2.8.Desfășurarea licitației

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și se afișează la sediul Primăriei.

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire și caietul de sarcini, precum și de a solicita clarificările necesare.

Punerea la dispoziție, de către comuna Răchiți, a documentelor licitației se va face într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile de la primirea unei solicitări din partea solicitantului.

În vederea desfășurării licitației, a analizării, selectării și evaluării ofertelor, întocmirea raportului de evaluare, a proceselor-verbale de ședință, desemnarea ofertei câștigătoare, comuna Răchiți, numește comisia de evaluare formată dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5 (cinci), cu atribuții până la finalizarea procedurilor de atribuire a contractului de închiriere. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant.

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

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

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comuna Răchiți 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.

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.

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

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul,
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți,
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

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.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

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.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analizarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea proceselor-verbale;
- întocmirea raportului de evaluare;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Orice ofertant are dreptul de a participa la deschiderea ofertelor. Plicurile sigilate, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la dată fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare constată ofertele care nu conțin totalitatea documentelor care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului prevăzute la punctul 4 din această documentație de atribuire (Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor).

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin 2 oferte valabile, care să întrunească toate condițiile prevăzute la punctul 4 (Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor) din această documentație de atribuire.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute la punctul 4 (Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor) din această documentație de atribuire.

După ce comisia analizează conținutul plicului exterior al tuturor ofertanților, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal cu constatările comisiei. Procesul-verbal, va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de deschidere de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Ofertele financiare (plicul interior) vor fi examinate de către comisia de evaluare.

Oferta financiară trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu prețul minim al chiriei.

Comisia de evaluare va proceda la verificarea ofertelor financiare din cadrul ofertelor declarate oferte valabile, urmărind ca fiecare ofertă financiară să fie mai mare sau cel puțin egală cu valoarea precizată mai sus.

În situația în care o ofertă financiară este mai mică decât valoarea minimă a chiriei, această ofertă financiară este declarată de comisia de evaluare ca fiind ofertă financiară neconformă. Secretarul comisiei va consemna toate constatările comisiei de evaluare în procesul verbal (menționează toate ofertele financiare ale ofertanților care au avut oferte valabile precum și ofertele financiare ale ofertanților care au avut oferte neconforme). Dacă numărul ofertelor financiare declarate ca fiind oferte financiare valabile este de cel puțin 2(două) se va întocmi clasamentul acestor oferte financiare valabile, în cadrul raportului procedurii.

Toate aspectele constatate în ședința publică de deschidere a ofertelor se vor consemna, de către secretarul comisiei, în procesul verbal care va fi semnat de președinte și membrii comisiei de evaluare precum și de către ofertanții prezenți la ședința publică de deschidere a ofertelor.

În baza procesului verbal de evaluare a ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport.

Acest raport va fi redactat de către secretarul comisiei care îl va înainta comisiei pentru verificare și semnare. Raportul va fi transmis Primarului comunei Răchiți. După aprobare, raportul se va depune la dosarul de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

Dacă, după desemnarea ofertelor valabile, se constată că există cel puțin 2 oferte valabile, iar dintre acestea pe locul I sunt cel puțin 2 oferte financiare de aceeași valoare, se trece la procedura licitației cu strigare pentru aceste oferte, așa cum se precizează în continuare.

La această procedură de licitație cu strigare vor participa numai ofertanții care au fost pe locul I și au avut aceeași valoare a ofertei financiare.

Președintele comisiei de evaluare va conduce licitația cu strigare astfel:

- Președintele comisiei de evaluare va crește prețul cu cate un pas, până când rămâne un singur ofertant care acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.
- În cursul ședinței de licitație cu strigare, ofertanții au dreptul să anunțe prin strigare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.
- Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului participant la procedura licitației cu strigare care a oferit prețul cel mai mare.
- Președintele comisiei de licitație anunță adjudecatorul, declară închisă ședința de licitație și dispune ca secretarul comisiei să întocmească procesul verbal de licitație cu strigare, semnat de membrii comisiei de licitație, de adjudecator și de ceilalți ofertanți ce au participat la procedura licitației cu strigare.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se va anula și se va organiza o noua licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin o ofertă valabilă în cadrul celei de-a doua licitații publice, va fi anulată a doua procedură de licitație publică. Pentru a doua procedură de licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Comisia are dreptul de a exclude din licitație:

- Orice ofertant care este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- Orice ofertant care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau la bugetul local;
- Ofertanții care au avut calitatea de câștigător 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;
- În cazul în care a deținut și alte contracte cu comuna Răchiți sau cu oricare altă autoritate publică locală și are restanțe la plată, sau nu a îndeplinit condițiile contractuale;
- Prezintă informații false în legătură cu situația proprie.

Stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de către comisia de evaluare pe baza criteriului prețul cel mai mare oferit.

Comisia de evaluare este cea care analizează și constată care sunt ofertele neconforme ca urmare a faptului că nu îndeplinesc cerințele stabilite în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

În cadrul ședinței de deschidere a ofertei, comisia de evaluare poate solicita clarificări și completări ale documentelor prezentate de ofertanți în scopul demonstrării conformității ofertei cu cerințele solicitate.

În termen de 4 zile lucrătoare de la solicitarea comisiei de evaluare, comuna Răchiți transmite ofertanților vizați, o adresă cu confirmare de primire, privind clarificările și completările documentelor solicitate.

Ofertanții vizați au obligația de a răspunde în scris și a transmite documentele ce dovedesc încadrarea situației sale la cerințele comisiei. Răspunsul va fi depus la Registratura Primăriei într-un termen de maxim de 3 zile, de la data de confirmare a primirii adresei autorității publice locale.

Pe perioada în care se desfășoară transmiterea clarificărilor solicitate de comisia de evaluare, comisia nu mai are dreptul de a efectua alte lucrări, acestea fiind reluate după primirea lor în termenul maxim amintit mai sus.

Dacă ofertanții nu au transmis în termen, clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu avut astfel de solicitări, sau au trimis clarificările solicitate, după caz.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, se întocmește un proces verbal în care se 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 și de către ofertanții prezenți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului comunei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, comuna Răchiți are obligația să informeze, în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții participanții la procedură, în care va preciza care este ofertantul declarat câștigător și care sunt ofertanții care nu au fost declarați câștigători, precizând motivele care au stat la baza excluderii sau respingerii ofertei, după caz.

2.9. Determinarea ofertei câștigătoare

Evaluarea ofertei depuse se realizează potrivit documentației de atribuire.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare preț al chiriei pornind de la prețul de pornire al licitației ofertat în cadrul unei oferte declarate ofertă valabilă, ca urmare a procedurii de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

Comuna Răchiți are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire, în baza documentelor prezentate de ofertant pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate și în baza clarificărilor solicitate de comisia de evaluare, în cazul în care au fost solicitate.

2.10. Încheierea contractului de închiriere

Comuna Răchiți poate să încheie contractul de închiriere numai după data epuizării perioadei de contestare a rezultatului procedurii de închiriere prin licitație publică (în termen de șapte zile lucrătoare de la confirmarea primirii adresei de comunicare a ofertei declarate câștigătoare) și numai după împlinirea termenului de 3 de zile de la transmiterea comunicărilor către toți ofertanții privind deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

Termenul de 3 zile va curge și dacă nu se primește confirmarea primirii rezultatului comunicat fiecărui ofertant, confirmare ce trebuie să se întoarcă prin poștă (oficiul poștal).

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere, poate atrage după sine plata daunelor - interese, precum și pierderea garanției de participare.

2.12. Confidențialitatea și conflictul de interes

Comuna Răchiți are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a fi evitate comunicarea de date din oferte până la momentul încheierii contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător.

Comunicările și arhivarea informațiilor să vor realiza într-o astfel de manieră încât să asigure integritatea și confidențialitatea deplină a tuturor informațiilor.

Comisia de evaluare urmează să ia la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la data și ora ce au fost stabilite pentru deschiderea acestora.

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi legale, comuna Răchiți are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care ofertantul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale ofertantului, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire a contractului de închiriere, comuna Răchiți are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese a membrilor comisiei de evaluare. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație nu are dreptul de a fi ofertant.

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 licitație.

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

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și dacă este cazul 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.

3.CAIETUL DE SARCINI (a se vedea anexa nr. 3)

4.INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR;

4.1.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

4.2.Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către locator.

4.3.Perioda de valabilitate a ofertei este pentru toată durata de desfășurare a uneia din cele două proceduri de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

4.4.Ofertantul are obligația de a depune oferta la Registratura Primăriei până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii de atribuire prin licitație publică. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea a locatorului menționată mai sus, sau depusă după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.5.Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare amplasament(poziție) din Anexa nr.1.

4.6.Ofertele vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul legal al acestui ofertant. În cazul documentelor emise de instituții/ organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective

trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale.

4.7. Pe ofertă nu sunt admise ștersături, adăugiri, îngroșări, în caz contrar oferta va fi declarată neconformă.

4.8. Ofertanții transmit ofertele lor într-un plic sigilat denumit plic exterior (ce cuprinde un plic interior cu Oferta financiară), care se înregistrează, în ordinea primirii lor la Registratura Primăriei, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora primirii.

4.9. Oferta pentru atribuirea contractului de închiriere se înaintează pentru înregistrare în registrul "Oferte" cu Adresă de înaintare conform Formularului 1.

4.10. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acesteia, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivei oferte numai după această dată. Nu poate fi imputat, autorității publice, faptul că unul/mai mulți din ofertanți declară în anumite împrejurări prețul pe care îl va oferi/intenționează să-l ofere. Acest aspect intră numai în responsabilitatea ofertantului care a divulgat prețul cu care se va prezenta la procedura de atribuire a contractului. Acest ofertant nu are dreptul să invoce plângere, contestație etc. Pentru fapta sa, ofertantul/ofertanții nu va/nu vor putea să solicite anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere pentru fapte ce îi sunt imputabile acestuia/acestora.

4.11. CRITERII DE VALABILITATE

4.11.1. **PLICUL EXTERIOR** va trebuie să conțină:

a) chitanța /ordin de plată, în original, privind achitarea sumei reprezentând contravaloarea achiziționării caietului de sarcini și documentația de atribuire, suma care nu va fi restituită,

b) acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura de atribuire a contractului,

c) documente care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului, după cum urmează:

- fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 3);

- declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular 4);

- copie după actul de identitate al împuternicitului legal al ofertantului;

- certificat de atestare fiscală privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul general consolidat (bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de sănătate, bugetul asigurărilor de șomaj) emis de Ministerul Finanțelor prin Agenția Națională de Administrație Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice - la care este arondat ofertantul, valabil la data deschiderii ofertei; (Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, Oferta acestuia va fi declarată Ofertă neconformă)- va fi depus în original;

- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale impozitului local, emis de Compartimentul Impozite și Taxe a comunei Rachiți privind achitarea obligațiilor față de bugetul local; (Oferta va fi declarată ca Ofertă neconformă, dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute.)- va fi depus în original;

- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului,

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul

Teritorial, care să cuprindă date reale/actuale la data limită de depunere a ofertei privind situația juridică și obiectul de activitate al ofertantului -va fi depus în original ;

- copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum și actul de împuternicire (procură notarială);

- declarație privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4;

- opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele

depus de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original /în copie legalizată)

- în cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte toate documentele menționate la pct. 4.11.1.;

4.11.2. **PLICUL INTERIOR** va conține:

a) Ofertă Financiară (Formular 2), va fi inscripționat cu numele ofertantului și sediul social al acestuia,

se sigilează și se va introduce în plicul exterior alături de toate documentele menționate la punctul 4.11.1;

b) Declarație privind respectarea condițiilor de mediu;

c) Declarație de îngrijire a terenului/cladirii.

4.11.3.Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în lei.

4.11.4.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu documentația de atribuire iar oferta va fi întocmită, în așa fel, încât să fie conform prevederilor din caietul de sarcini și documentația de atribuire.

Notă: 1) Plicul exterior (cuprinzând și plicul interior, ”Oferta financiară”) trebuie să fie netransparent, sigilat, iar pe acesta se va trece:

-EXPEDITORUL (numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul/faxul de contact și numele persoanei de contact, eventual și un telefon al persoanei de contact)

-ADRESANTUL (PRIMĂRIA COMUNEI RACHITI),

-OFERTA pentru atribuire contract de închiriere teren pentru amplasare panouri publicitare -”A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ... ORA...” (data și ora de deschidere a ofertelor, ce au fost prevăzute în anunțul procedurii de licitație).

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către Comuna Răchiți până la data și ora limită stabilită prin anunțul de participare.

Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, dacă alege variant transmiterii ofertei prin poștă.

Oferte întârziate sunt cele care sunt depuse la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare ori care sunt primite de către comuna Răchiți după expirarea datei și orei limită de depunere a ofertelor.

Acestea se returnează nedeschise.

5.CRITERIILE APLICATE PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI

5.1. Criteriile de atribuirea contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei – 100%;

6.INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A 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 ulterioare.

7.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1.Neîncheierea contractului de închiriere prin licitație publică poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

7.2.Contractul de închiriere cuprinde clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

7.3.Contractul de închiriere trebuie să conțină interdicția pentru chiriaș de a subînchiria obiectul închirierii.

7.4 Comuna Răchiți poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între comuna Răchiți și chiriaș cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită chiriașului să nu își execute obligațiile contractuale.

7.5. Chiria datorată de chiriaș se va reactualiza anual corespunzător cu rata inflației.

7.6. Chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere și în acord cu prevederile legale specifice bunului închiriat.

Comuna Răchiți are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către chiriaș.

7.7. Obținerea autorizațiilor, avizelor necesare desfășurării activității proprii cad în sarcina chiriașului.

7.8. Comuna Răchiți (în prezența chiriașului) va putea efectua controale privind activitatea desfășurată.

7.9. Comuna Răchiți nu este responsabilă de pagubele materiale și/sau umane cauzate din vina chiriașului, ca urmare a desfășurării activității acestuia.

□□□□□ Chiriașul nu poate subînchiria unui terț obiectul închirierii.

□□□□□ Se interzice cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV), Comuna Răchiți având dreptul să dezafecteze terenul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuială exclusivă a chiriașului.

7.12. Chiriașul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând contravaloarea chiriei pentru primele două chirii, sumă ce se va prevedea în contractul de închiriere. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate autorității publice locale de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

7.13. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Comuna Răchiți, cu o notificare prealabilă;

c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea de către Comuna Răchiți, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

7.14. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat. Predarea-primirea se va face pe baza unui proces-verbal de predare-primire.

7.15. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

8. DOSARUL PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

8.1. Comuna Răchiți are obligația de a întocmi dosarul procedurii de închiriere pentru contractul atribuit.

8.2. Dosarul procedurii de închiriere se păstrează de către Comuna Răchiți, atât timp cât contractul de închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

8.3. Dosarul procedurii de închiriere prin licitație publică trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) hotărârea consiliului local de aprobare a închirierii;

b) caietul de sarcini;

c) documentație de atribuire;

d) anunțurile referitoare la procedura de licitație publică și dovada transmiterii acestora spre publicare

e) procesul-verbal al ședinței de deschidere a ofertelor și a ofertelor financiare;

f) raportul comisiei de evaluare referitor la rezultatul ședinței de deschidere a ofertelor și declararea ofertei câștigătoare;

g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire organizate anterior, dacă este cazul;

h) contractul de închiriere semnat.

8.4. Dosarul procedurii de închiriere prin licitație publică are caracter de document public.

8.5. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor 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.

9. FORMULARE

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE - Formularul 1

FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ - Formularul 2

INFORMAȚII GENERALE - Formularul 3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ - Formularul 4

DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formularul 5

DECLARAȚIE privind respectarea reglementărilor de mediu - Formularul 6

DECLARAȚIE privind îngrijirea spațiului - Formularul 7

Nr. _____/_____

OFERTANTUL _____
(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Comuna Răchiți – Primăria Comunei Răchiți

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind pentru atribuirea contractului pentru închirierea _____ (se va completa cu obiectul închirierii)

Noi _____ va transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Cu stima,

Data completării _____

OFERTANT, _____
(semnătura autorizată)

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru spațiului în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

_____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să închiriem spațiul în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți, pentru o chirie de ___ lei/mp/an, reprezentând _____ lei /an.

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem terenul pe o durată de minim 15 ani de la încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere de servicii această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Nu depunem oferta alternativ și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

OFERTANT

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE OFERTANT

pentru închirierea spațiului în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți

1.Denumirea/numele: _____

2.Codul fiscal: _____

3.Cont banca: _____

4.Adresa sediului central: _____

5.Telefon: Fax: E-mail: _____

6.Certificatul de înmatriculare / înregistrare _____ (numărul, data/locul înmatriculare /înregistrare)

7.Obiectul de activitate, pe domenii: conform statut si hotarare judecatoreasca.

OFERTANT, _____
(semnătura autorizată)

Data completării _____

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea spațiului în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică pentru închirierea unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți organizată de UAT Răchiți , sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- în ultimii 3 ani nu am participat la nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale la care am fost desemnat câștigător, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie. (art. 339 alin. 2 O.U.G. 57/2023)
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

--	--

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul(a), _____ (denumirea/numele și sediul /adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind închirierea unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți organizată de Comuna Răchiți – Primăria comunei Răchiți, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese așa cum prevede legislația cu privire la regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind protecția mediului

Subsemnatul(a), _____ (denumirea/numele și sediul /adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind închirierea unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți organizată de Comuna Răchiți – Primăria comunei Răchiți, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și uz de fals în declarații, că vom respecta și implementa proiectarea și execuția lucrărilor cuprinse în ofertă conform reglementărilor stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, legislația națională, prin acorduri colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în domeniul mediului și protecției mediului.

Totodată, declar ca am luat la cunoștință de prevederile art. 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la « Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unui organ sau instituții de stat ori unei alte unități dintre cele la care se referă art. 175, în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda ».

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind îngrijirea spațiului

Subsemnatul(a), _____ (denumirea/numele și sediul /adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind închirierea unui spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți organizată de Comuna Răchiți – Primăria comunei Răchiți, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și uz de fals în declarații, că mă angajez să îngrijesc spațiul care face obiectul licitației, cu respectarea normelor legale în vigoare și a legislației în domeniul mediului și protecției mediului.

Totodată, declar ca am luat la cunoștință de prevederile art. 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la « Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unui organ sau instituții de stat ori unei alte unități dintre cele la care se refera art. 175, în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda ».

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În temeiul O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Cap. V – Contractul de locațiune – art. 1777- 1823 Cod Civil,

În baza Hotărârilor Consiliului Local nr. _____ și a Procesului verbal de adjudecare nr. _____ s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

COMUNA RACHITI cu sediul în satul Răchiți, Str. 29, Nr. 5, com. Răchiți, jud. Botoșani, CUI 3372106, prin Primar, în calitate de locator (proprietar) pe de o parte și

_____, cu domiciliul/sediul în _____, CUI _____, reprezentată prin _____, posesor al CI seria _____ nr. _____, CNP _____, în calitate de locator (chiriaș) pe de altă parte.

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui **spațiu în suprafață utilă de 135,12 m.p. în incinta clădirii “Spațiu depozitare I.S.U.”, intravilan sat Răchiți, com. Răchiți, jud. Botoșani, proprietatea publică a comunei Răchiți**, teren ce aparține domeniului public al comunei Răchiți.

Art.3. Proprietarul este titular al dreptului de proprietate asupra terenului închiriat.

Art.4. Predarea-primirea terenului se face pe baza de proces-verbal încheiat între părți.

Cap. III DURATA CONTRACTULUI

Art.5. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 15 ani, începând de la data semnării acestuia.

Art.6. -(1) La expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional, în condițiile legii.

(2) La expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în cazul în care locatarul (chiriașul) nu-și manifestă intenția de prelungire a contractului, acesta are obligația de a preda spațiul liber, în starea în care l-a preluat la încheierea contractului, în caz contrar, comuna Răchiți având dreptul să dispună aducerea acestuia în stare inițială, pe cheltuiala exclusivă a chiriașului.

Cap.IV. CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.7. - (1) Chiria unitară a terenului închiriat este cea prevăzută în procesul verbal nr. _____ de adjudecare a licitației publice și a raportului nr. _____, respectiv _____ lei și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.

(2) Chiria corespunzătoare anului _____ este de _____ lei, fara TVA.

(3) Chiria se va achita lunar, cel mai târziu până la data de 25 a lunii următoare pentru luna încheiată.

(4) Pentru anii următori, începând cu anul _____, chiria unitară a spațiului închiriat prevăzută la art.7 alin.(1) și în mod corespunzător chiria anuală se vor actualiza prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

(5) Pentru depășirea termenului de plată a chiriei prevăzut la art.7 alin.(3), locatarul (chiriașul) va plăti majorări de întârziere de 1% din quantumul chiriei neachitată la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorată, conform Legii nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(6) În cazul în care actele normative referitoare la quantumul majorărilor de întârziere menționate la art. 7 alin (5) se vor modifica prin acte normative, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de închiriere.

(7) În termen de cel mult 30 zile de la data semnării contractului de închiriere chiriașul va depune, cu titlu de garanție, suma de _____ lei (contravaloare chirie datorată pentru două tranșe lunare), sumă ce va fi utilizată de proprietar, dacă este cazul, pentru plata sumelor restante datorate de chiriaș, în baza prezentului contract de închiriere.

(8) Chiria datorată de chiriaș se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului închirierii.

(9) Plata chiriei se face prin virament în contul Comunei Răchiți numărul RO53TREZ11621A300530XXXX, deschis la Trezorerie sau prin casieria Primăriei Răchiți, Cod de înregistrare fiscală 3372106.

(10) Plata garanției prevăzute la art.7 alin.(7) se va efectua în contul proprietarului RO53TREZ11621A300530XXXX, deschis la Trezorerie sau prin casieria Primăriei Răchiți.

Cap.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8. Obligațiile proprietarului

(1) Proprietarul este obligat să predea chiriașului, pe bază de proces verbal de predarea-primire bunul prevăzut la art. 2 din prezentul contract.

(2) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului de Închiriere;

(3) Să asigure chiriașului liniștită și netulburată folosință a bunului pe întreaga durată a contractului de închiriere;

(4) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art.9. Obligațiile chiriașului

(1) Chiriașul are obligația să asigure pe întreaga durată a închirierii exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului închiriat.

(2) Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract și să nu schimbe destinația bunului închiriat, respective aceea de acțiuni umanitare, de caritate, socio-culturale, istorice și de cercetare sociologică;

(3) Chiriașul se obligă, ca pe toată durata folosirii, să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

(4) Chiriașul se obligă să plătească chiria *lunar*, în quantumul și la termenele stabilite prin contract.

(5) Chiriașul se obligă să constituie garanția la nivelul a două tranșe lunare.

(6) Chiriașul se obligă să reîntregească garanția în cazul în care aceasta este reținută de către proprietar pentru plata chiriei restante și a majorărilor de întârziere.

(7) Să execute la timp, în condiții optime și să suporte cheltuielile de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul închirierii.

(8) Să restituie spațiul la încetarea/rezilierea contractului de închiriere, din orice cauză, gratuit și liber de orice sarcini, pe baza unui proces-verbal de predare primire.

(9) La încetarea din orice cauză a prezentului contract, chiriașul va readuce spațiul la starea sa inițială, în caz contrar proprietarul are dreptul să elibereze bunul fără nicio procedură jurisdicțională prealabilă, cheltuielile aferente acestei operațiuni urmând a fi achitate de către chiriaș.

(10) Chiriașul se obligă să nu subînchirieze unui terț bunul ce face obiectul prezentului contract sub sancțiunea încetării de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV).

(11) Se interzice cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV), Comuna Răchiți având dreptul să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a chiriașului.

(12) Lucrările de modernizare, dotările și alte reparații curente care sunt necesare desfășurării activității de către chiriaș, potrivit destinației la art. 2, sunt în sarcina exclusivă a chiriașului, fără a putea pretinde proprietarului contravaloarea lucrărilor efectuate, deoarece acesta a cunoscut starea imobilului la data închirierii, asumându-și lucrările necesare pentru utilizarea lui potrivit destinației stabilită prin contract.

(13) Chiriașul răspunde pentru degradarea totală sau parțială a bunului închiriat în timpul folosinței sale.

(14) Chiriașul îi va permite proprietarului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.

(15) Chiriașul îl va înștiința imediat pe proprietar despre orice acțiune a unui terț care îi tulbură folosința.

(16) Chiriașul are obligația, ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract de închiriere să îl înregistreze la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a autorității locale în vederea impunerii la plată a taxei pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a acestuia, în condiții similare impozitului pe clădiri prevăzut de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare (art. 455 alin.2).

(17) Chiriașului îi revin în exclusivitate responsabilitățile de mediu, de la preluarea spațiului și până la încetarea contractului de închiriere.

(18) Chiriașul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, etc și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere de respectarea acestora.

Cap.VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 10. Drepturile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul să controleze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de titularul dreptului de închiriere precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectului închirierii. Acest control se va exercita fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș.

(2) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere din motive excepționale în condițiile în care interesul național sau local o impune, cu o notificare prealabilă. Chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de proprietar, fără a putea solicita încetarea contractului. În cazul în care modificarea unilaterală a prezentului contract îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul la despăgubiri, iar părțile vor stabili de comun acord cuantumul și modul de plată al acestora, în caz de dezacord acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului.

(3) Proprietarul poate denunța unilateral contractul de închiriere în cazul în care interesul național o impune. În această situație, proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

Art. 11. Drepturile Chiriașului

(1) Chiriașul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul prezentului contract, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți.

Cap.VII. SANCTIUNI

Art.12. Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.13. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Cap.IX. ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.14. Prezentul contract încetează în următoarele situații :

- a. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă niciuna din părți nu solicită prelungirea lui.
- b. Înainte de termen prin acordul ambelor părți, consemnat în scris.
- c. Dispariției bunului ori avarierii grave a sa, astfel încât devine impropriu folosinței sale în conformitate cu destinația avută la încheierea contractului.
- d. Prin acordul comun al părților.
- e. În cazul în care se constată că terenul pe care se află amplasată construcția este retrocedat în natură în baza Legii 10/2001 republicată și Legea 247/2005, contractul de închiriere încetează de drept, cu condiția notificării prealabile a locatorului cu 30 de zile înainte.

Art.15.(1) Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

- a) În situația în care pentru nevoi de interes național sau local spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, executarea unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către Comuna Răchiți după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte.
 - b) Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa proprietarului neplata de către chiriaș a trei rate lunare consecutive. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești.
 - c) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
 - d) rezilierea de drept a contractului poate interveni și în cazul în care chiriașul subînchiriază obiectul prezentului contract de închiriere, sub sancțiunea încetării de drept a contractului fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.
- (2) În caz de neîndeplinirea a obligațiilor contractuale de către o parte, rezilierea va opera de plin drept, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, doar cu o notificare prealabilă de 30 de zile.
- (3) Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul utilizează bunul pentru alte activități decât cele ce fac obiectul prezentului contract.
- (4) Când rezilierea este din motive neimputabile chiriasului, proprietarul datoreaza despagubiri.

Art.16 În toate cazurile, respectiv, de încetare sau reziliere a prezentului contract, prevăzute la Art.14 și Art.15, locatarul are obligația de a preda spațiul liber, în starea în care l-a preluat la încheierea contractului, în caz contrar, Comuna Răchiți având dreptul să dezafecteze bunul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială

Cap.X. CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

Art.17. (1) Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

(4) Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.XI. NULITATEA PARȚIALĂ

Art.18. (1) În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este considerată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XII. FORȚA MAJORĂ

Art 19. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Cap.XIII LEGEA APLICABILĂ

Art.20. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Cap.XIV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.21. (1) Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

Cap. XV. CLAUZE SPECIALE

Art.22. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Cap. XVI. DISPOZIȚII FINALE

Art.23. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin acordul părților, consemnat într-un act adițional, care devine parte integrantă a acestuia.

Art.24. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR (PROPRIETAR)
PRIMAR,

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Consilier,

LOCATAR (CHIRIAȘ)

CONTREASEMNEAZĂ
Secretar general,

Bordianu Tatiana