

PRIMĂRIA COMUNEI SĂLACEA
JUDEȚUL BIHOR
SĂLACEA NR.47
CIF.4784300



primaria.salacea@gmail.com
www.salacea.ro
tel.0259-463-014
tel/fax.0259-463-275

HOTĂRÂREA

Nr. 86 / 26.09.2024

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului clădire și teren,
sat Otomani nr. 231, comuna Sălacea, C.F. 51137, Nr. CAD 51137 și 51137-C1
aflat în domeniul public al Comunei Sălacea în vederea realizării unui punct de lucru
pentru producția de încălțăminte**

Consiliul Local al Comunei Sălacea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024

Luând în dezbateri:

- referatul de aprobare al primarului Comunei Sălacea înregistrat cu nr. 4524 din 19.09.2024 în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului teren 901 mp cu clădire având suprafață desfășurată 147 mp înscris în Carte Funciară 51137, Nr. Cad. 51137 și 51137-C1, loc Otomani nr. 231, comuna Sălacea
- raportul de specialitate nr. 4525/19.09.2024 întocmit de jurist Adrian Simon, consilierul primarului
- raportul de evaluare înregistrat la Primăria Comunei Sălacea sub nr. 4522/19.09.2024 întocmit de P.F.A. HAIER Magdolna, evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr. 13085/2021
- adresa înaintată de societatea comercială Universal Shoes S.R.L. din Sălacea nr. 1C, C.U.I.: 42669850, pentru înființarea încă unui punct de lucru pe teritoriul comunei Sălacea, având număr de înregistrare intern 174/12.09.2024 și înregistrată la Primăria Comunei Sălacea cu nr. 4478/16.09.2024 (anexa 1)
- proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului clădire Sc. 147 mp și suprafață teren total de 901 mp, în vederea amenajării unui punct de lucru pentru desfășurare de activitate economică însușit de domnul primar Horváth Béla,

Având în vedere prevederile art. 297 alin (2), art. 333-335, art. 340 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit.c) alin.(6) lit.b) și art. 139 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂLACEA adoptă prin unanimitate prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1. Aprobarea închirierii, prin licitație publică a imobilului teren 901 mp cu clădire S.c. 147 mp înscris în Carte Funciară 51137, Nr. Cad. 51137 și 51137-C1 (anexa 5), loc Otomani nr. 231, comuna Sălacea

Art.2. Însușirea raportului de evaluare înregistrat la Primăria Comunei Sălacea sub nr. 4522/19.09.2024 întocmit de P.F.A. HAIER Magdolna, evaluator autorizat AVEMAR, legitimație ANEVAR nr. 13085/2021 (conform anexei 2)

Art. 3 Aprobarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini privind închirierea (conform anexei 3) și a modelului-contract de închiriere (anexa 4), prin licitație publică, a imobilului menționat la articolul 1 din prezenta, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4. Aprobarea prețului minim al închirierii de 570 lei/lună, de la care pleacă licitația publică pentru închirierea imobilului menționat la art.1.

Art.5. Aprobarea duratei contractului de închiriere de 20 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional fără a depăși, conform art. 1783 din Codul civil, durata maximă a locațiunii, respective de 49 de ani.

Art. 6 Împuternicirea primarului comunei Sălacea, dl Horváth Béla, pentru a semna contractul de închiriere cu persoana fizică ori juridică declarată câștigătoare a licitației publice.

Art. 7 (1) Prezenta sub formă de hotărâre se comunică cu Instituția Prefectului-Județul Bihor, Primarului Comunei Sălacea.

(2) Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, prin publicarea în Monitorul Oficial Local al Comunei Sălacea, la adresa www.salacea.ro

Președinte de ședință:

VIDA Attila



p. Contrasemnează Secretar General:

NAGY Szabolcs Lajos



Aprobat, Primar

Vizat Secretar general.

Horváth Béla



delegat, Nagy Szabolcs Lajos

Comuna Sălăcea

Anexa nr. 3 la H.C.L. 86 / 26.09.2024

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului clădire și teren,
sat Otomani nr. 231, comuna Sălăcea, C.F. 51137, Nr. CAD 51137 și 51137-C1 în
vederea realizării unui punct de lucru pentru producția de încălziminte**

Prezenta documentatie de atribuire stabileste etapele și modul de organizare și derularea procesului de licitație publică având ca obiect închirierea imobilului din localitatea Otomani nr. 231, comuna Sălăcea, destinat funcționării unui punct de lucru pentru producția încălziminte, aceasta fiind elaborate în conformitate cu prevederile art. 334, alin 1 și 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În temeiul prevederilor art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2) lit.c) alin.(6) lit.a) și art. 139 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare,

Documentatie de atribuire a fost elaborata în conformitate cu prevederile art. 333-335 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Capitolul I

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

U.A.T. Comuna Sălăcea, având sediul în localitatea Sălăcea nr. 47, jud. Bihor, telefon: 0259-463-014, fax 0259-463-275, e-mail: primaria.salacea@gmail.com, cod fiscal 4784300, reprezentat de dl. HORVÁTH Béla cu funcția de primar, în calitate locator, este proprietarul exclusiv al imobilului cu destinația imobil casă de locuit, Loc. Otomani nr. 231, Jud. Bihor, C.F. 51137, Nr cad 51137 și 51137-C1, cu teren de 901 mp având o clădire de 147 mp suprafață desfășurată, aflat în domeniul public al Comunei Sălăcea și urmează a avea destinația funcționării unui punct de lucru pentru activitatea economică de producție încălziminte.

Capitolul II

ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

II.1. Licitația

Închirierea bunurilor proprietate publică a unitatilor administrativ-teritoriale se face pe baza de licitație publică.

În conformitate cu art. 335 din OUG 57/2019, pentru desfășurarea procedurii de licitație publică se parcurg următoarele etape:

1. Autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice

2. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor

3. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

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

6. Fără a aduce atingere prevederilor pct. 4, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

8. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Primăriei Comunei Sălacea. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului comunei Sălacea la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

10. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin în totalitatea documentelor și datelor cerute. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

12. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile solicitate. În caz contrar autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

13. Deschiderea plicurilor interioare, care conține oferta propriu-zisă, se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 11 de către toți membrii comisiei de evaluare

și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

14. 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 urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.14, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

16. 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, precum și ofertantul declarat câștigător.

17. Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul castigator, în conformitate cu prevederile art. 341 din OUG 57 / 2019

18. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

19. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

20. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia, în caz contrar oferta lor este declarată neconforma.

Capitolul III

CAIETUL DE SARCINI

Prezentul caiet de sarcini cuprinde condițiile impuse de către autoritatea contractantă ofertanților care vor depune oferte la procedura de licitație publică deschisă, inițiată în vederea închirierii prin licitație publică a proprietății imobiliare **din Sat Otomani nr. 231, Județ Bihor, Carte funciară nr. 51137, Nr. cadastral 51137 și 51137-C1 cu suprafață totală a imobilului de 901 mp aflat în domeniul public al Comunei Sălacea, pe care se află și o clădire categoria casă de locuit cu suprafață desfășurată de 147 mp, în vederea amenajării unui punct de lucru pentru producția încălziminte.**

III.1. Informații generale privind obiectul închirierii

III.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat.

Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie imobilului cu destinație punct de lucru pentru producția de încălziminte din localitatea Otomani nr. 231, Județ Bihor, CF 51137, CAD. 51137 și 51137-C1, proprietate aflată în domeniul public al comunei Sălacea destinat producției de încălziminte. Planul de amplasament și delimitare a imobilului, precum și documentele privind înscrierea în cartea funciara (anexa 5 al HCL 86 / 2024), sunt anexate la prezentul caiet de sarcini.

Imobilul ce urmează a fi închiriat are ca principale caractere, următoarele:

DATE CONSTRUCTIVE: Suprafata utila (mp) :125, Suprafata construita (mp): 147, Suprafata desfasurata(mp) :147, înaltime utila (m) : 2,4, numar nivele cladire: P

Descriere: clădirea având o suprafață construită de 147 mp este la nivel de parter, cu o structură de rezistență: perete portanti din zidărie de caramidă, cu fundații din beton, planșee din ciment, acoperiș cu sarpanta de lemn și cu invelitoare de țiglă. Totodată avem ca finisaje geamuri și uși cu tâmplarie termopan.

La partea de instalatii: instalații electrice de iluminat, instalații sanitare: apă de la rețea, canalizare proprie și instalatii de încălzire.

III.1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Bunul imobil care urmează sa fie închiriat il constituie imobil compus din teren și clădire din sat Otomani, nr. 231, în mijlocul localității, clădirea recent renovate urmând a servi ca spațiu de producție pentru fabricarea de încălțăminte, o durată a investiției orognozată pe plan mediu, termenul fixat de autoritate pentru închiriere fiind de 20 (douăzeci) ani.

III.1.3. Condițiile și regimul de exploatare a bunului imobil închiriat.

Bunul imobil care face obiectul închirierii va fi destinat ca punct de lucru pentru producția de încălțăminte, ceea ce va contribui la crearea de locuri de muncă. Chiriașul va obține pe cheltuiala proprie toate avizele și autorizațiile necesare funcționării în locația închiriată pe toată durata contractului, **inclusiv cele de natură medicală și sănătate publică.**

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, chiriașul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă cu modificările și completările ulterioare;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- d) Reglementarile europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apararea împotriva incendiilor si protectia mediului.

Chiriașul este singur răspunzător de eventuale daune provocate terților și proprietarului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Chiriașul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestora în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina chiriașului.

Încalcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina chiriașului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz. Chiriașul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în imobilului (spațiu medical dentar) închiriat,

decât personal care se afla în raporturi de muncă stabilite de ele, potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a chiriașului (locatarului).

Utilitățile (apa, energie electrică, canalizare, gaze naturale etc) de care dispune spațiul închiriat vor fi plătite de chiriaș de la data intrării în vigoare a contractului.

Pe baza contractului de închiriere, chiriașul va avea obligația să încheie la alegere contractele de furnizare utilități cu orice furnizor. În momentul finalizării contractului de închiriere, chiriașul are obligația să își rezilieze toate contractele de furnizare utilități încheiate pentru bunurile ce fac obiectul licitației.

III.2. Condiții generale ale închirierii

III.2.1. Regimul bunurilor proprii respectiv a bunurilor utilizate de chiriaș în derularea contractului de închiriere.

În derularea contractului de închiriere, bunul preluat de chiriaș îl constituie proprietatea imobiliară definit printr-o Clădire și Teren- cu Sc = 147 mp, S.teren = 901 mp, din proprietatea Domeniul Public al Comunei Sălacea, conform CF 51137 cad. 51137 și 51137-C1.

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- *bunul de retur*, constând în imobilul închiriat, se va reîntoarce, gratuit în posesia locatorului (autorității contractante) la starea inițială + investițiile realizate de locatar (chiriaș), după caz ;
- *bunurile proprii*, constând din bunuri care au aparținut chiriaș și au fost utilizate de către acesta pentru desfășurarea activității profesionale pe durata închirierii și care la încetarea contractului rămân în proprietatea lui.

III.2.2. Obligatiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Chiriașul are obligația de a respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, pe toată durata derulării contractului.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere în desfășurării activităților propuse cad în sarcina chiriașului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuielile sa avize, acorduri și autorizații pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Chiriașul are obligația de a încheia contract cu operatorul licențiat de salubritate din zonă și are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie în imediata apropiere a clădirilor învecinate. În caz de nerespectare, autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

III.2.3 Obligatorietatea asigurării exploataării în regim de continuitate și permanentă.

Pe toată durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea să asigure întreținerea și exploatarea eficientă a bunului imobil închiriat. Imobilul va fi utilizat de către chiriaș în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

III.2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat/posibilitatea subînchirierii, după caz.

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea imobilului total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, imobilul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de chiriaș cu terți. Încălcarea acestor cerințe poate atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

III.2.5. Durata închirierii.

Închirierea imobilului se va face pentru o perioadă **de 20 (douăzeci) ani**, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional cu câte 5 (cinci) ani fără a depăși durată maximă de 49 de ani, dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- Chiriașul solicită în scris acest lucru;
- Chiriașul nu are restante la plata chiriei;
- Chiriașul a respectat, fără excepții, clauzele contractuale,
- Chiriașul nu este înregistrat cu debite privind taxele și impozitele locale;
- Chiriașul nu se afla în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;

Închirierea decurge de la data semnării și înregistrării contractului.

III.2.6. Pretul minim al chiriei și modul de calcul al acesteia

Pretul minim al chiriei a fost stabilit având la bază raportul de evaluare înregistrat la Primăria Comunei Sălacea cu nr. 4522 pe data de 19 septembrie 2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, doamna HAIER Magdolna, conform căreia valoarea de piață a chiriei este de 570 lei / lună.

Valoarea chiriei stabilită în urma licitației va fi achitată de către chiriaș lunar, până la data de 15 a luni următoare, și se va actualiza anual cu rata inflației. În cazul în care chiriașul efectuează lucrări de reparații și modernizare la clădire, pentru a avea condiții minime necesare pentru buna desfășurarea a activității economice specifice, lucrări trebuie acceptate în prealabil și ulterior efectuării lor de reprezentanții Primăriei Comunei Sălacea prin aprobarea acestora, a valorii lor și a devizelor de către o comisie numită prin dispoziție de primarul în funcție. Aceste cheltuieli realizate și necesare pentru desfășurarea în condiții optime a activității specifice, vor putea fi compensate cu plata chiriei, până în cuantumul valorii reparațiilor necesare și care rămân ulterior încetării contractului în clădirea ce este proprietatea publică a comunei.

Pentru neachitarea obligațiilor la termen se datorează penalitate calculată pentru fiecare trimestru sau fracțiunea de trimestru de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadentei și până la data încasării sumei datorate în cuantum de 0,1% din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 3 termene consecutive să se procedeze la retragerea închirierii cu toate consecințele ce decurg din aceasta.

III.2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

a. Garanția de participare

Cuantumul garanției de participare este în suma de **200 lei**, și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) sau în

numerar, prin plata la caseria Primariei Comunei Sălacea, până în data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de deschidere a procedurii atrage după sine descalificarea ofertantului.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 30 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale pentru semnarea contractului de închiriere.

Pentru ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, garanția se va restitui în urma unei solicitări scrise. Garanția de participare pentru ofertanții necâștigători se restituie în termen de maxim 10 zile de la comunicarea rezultatului.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare, se restituie acestuia în termen de 10 zile lucratoare de la data constituirii garanției contractuale (garanției de bună execuție).

b. Garanția contractuală,

b. Garanția (de buna execuție) contractuală, conform prevederilor art. 334 alin. (5) din Codul administrativ este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii și se constituie prin scisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar, până în ziua semnării contractului de închiriere.

Valoarea garanției contractuale reprezintă convaloarea chiriei la care se va încheia contractual pentru 2 luni. Din aceasta sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Garanția contractuală se reține :

- în cazul în care locatarul nu achită chiria timp de 90 de zile;
- în cazul în care locatarul nu achită convaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice ale spațiului închiriat.

Garanția (de buna execuție) contractuală se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

III.3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Perioada de valabilitate a ofertelor trebuie să fie **30 zile** începând cu data stabilită pentru depunerea acestora.

Ofertele se redactează în limba română și pot fi transmise/depuse la sediul autorității contractante situate la adresa localitatea Sălacea nr. 47, jud. Bihor, până la data și ora stabilită în anunțul de licitație

Oferta va fi transmisă/depusă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în fișa de date a procedurii și dovada plății garanției de participare și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, în registrul autorității contractante, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- dovada plății garanției de participare.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Fiecare participant poate depune doar o singura ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, începând cu data stabilită pentru depunerea acestora.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o alta adresa decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

III.4. Criterii de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: cel mai mare nivel al chiriei pe lună.

III.5. Informatii referitoare la clauze de incetare a contractului de închiriere

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 3 termene consecutive, contractul se considera desfiintat de plin drept, nefiind necesara interventia instantei judecatoresti.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevazute in contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea in culpă datoreaza celeilalte parti daune – interese.

Închirierea poate inceta in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Închirierea poate inceta la disparitia, dintr-o cauza de forta majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilitatii obiective a chiriașului de a se folosi de bunurile imobiliare închiriate, prin renunțare, fără plata unei despagubiri.

Închirierea poate inceta in alte situatii prevazute de lege.

III.6. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

III.6.1. Drepturile si obligatiile locatorului

Autoritatea contractanta (locatorul), are urmatoarele drepturi și/sau obligații:

- a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției contractuale (garanției de buna executie);

- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în caz contrar sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) are dreptul la reținerea contravalorii chiriei din garanție de bună execuție în cazul neplatii la termen a chiriei precum și în cazul încălcării prevederilor referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reintregească garanția.
- e) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii

III.6.2. Drepturile și obligațiile chiriașului

Titularul dreptului de închiriere (chiriașul) are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate ale Comunei Sălacea prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția contractuală (de bună execuție a contractului) în cuantum, în formă și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) din momentul în care autoritatea contractantă (locatorul), odată cu încheierea contractului nu mai poate realiza reparații și modernizări necesare nu doar pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință, dar care se impun a fi efectuate pentru derularea în mod optim a activităților profesionale, contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate și sunt necesare a fi realizate pentru desfășurarea în condiții optime a activității economice, și care îmbunătățiri se adaugă la valoarea clădirii ce este proprietatea comunei, vor putea fi deduse de către chiriaș prin compensare cu plata chiriei, dar numai în urma unei cereri depuse în acest sens, și în funcție de aprobările parțiale sau în întregime ale acestora de către membrii comisiei numite de primarul în funcție (în funcție de devize și necesitatea realizării acestora pentru activitățile economice specifice);
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat pentru a nu se degrada clădirea. Aceste cheltuieli de întreținere nu vor putea fi incluse în valori compensatorii cu plata chiriei.
- f) să restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la încetarea sau din orice cauză, a contractului de închiriere, cu toate îmbunătățirile aferente efectuate, și care au fost reținute de la plata chiriei până la compensarea contravalorii;

Capitolul IV.

FISA DE DATE A PROCEDURII

IV.1. Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) să a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) are autorizație pentru desfășurarea activității economice corespunzător cu obiectul licitației

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

IV.2. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, până la data precizată în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va specifica: “Documentația pentru participarea la licitația publică deschisă privind închirierea imobil Clădire + Teren din sat Otomani 231, C.F. 51137 cad. 51137 și 51137-C1 ” și va trebui să conțină:

- Certificatul de atestare fiscală emis de către organul fiscal competent al autorității administrației publice locale – eliberat după publicarea anunțului de licitație;
- Certificatul de atestare fiscală emis de ANAF pentru persoane fizice sau juridice care depun dosarul pentru licitația publică (eliberat după publicarea anunțului de licitație)
- furnizare de date de la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale, emis după data Anunțului licitației ;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- certificat(e) emise de asociații profesionale / colegiu stomatologilor privind capacitatea desfășurării acestei profesii
- dovada plății garanției de participare (copie);
- scrisoare de înaintare;
- fișa cu informații privind ofertantul fără îngroșări, ștersături sau modificări
- Copie după cartea de identitate a administratorului / administratorilor

Documentele menționate mai sus vor fi depuse într-un exemplar original, în primul plic exterior sigilat, și un exemplar copie-xerox. Documentele menționate mai sus vor fi depuse într-un exemplar original, în primul plic exterior sigilat, și un exemplar copie-xerox.

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

Fiecare participant poate depune doar o singura ofertă.

Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar si va semnat de catre ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului si are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, incepand cu data stabilita pentru depunerea acestora.

IV.3. Desfasurarea procedurii de licitatie

Licitatia publica se va desfasura in conformitate cu prevederile art. 314 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ si descris la capitolul II.

IV.4. Informatii privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei castigatoare

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: - cel mai mare nivel al chiriei.

IV. 5. Informatii privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, in scopul departajarii solicitantilor calificati

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei”

- $N = (Vof / Vmax) \times 100$;
unde:

- Vof - reprezinta valoarea chiriei oferita de licitant;
- Vmax - reprezinta cea mai mare valoare a chiriei oferita de licitanti;
- N – reprezinta numarul de puncte obtinute, cu precizie de doua zecimale.

IV. 6. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

Tribunalul Oradea – Sectia de contencios administrativ si fiscal este competenta sa soluzioneze litigiile referitoare la atribuirea, incheierea si anulara contractului de închiriere.

Actiunea ce are ca obiect un litigiu referitor la procedura de atribuire se va depune la Tribunalul Oradea, Sectia de contencios administrativ si fiscal in termen de 5 zile de la data luarii la cunostinta a actului autoritatii contractante considerat nelegal.

Celelalte litigii referitoare la incheierea si anulara contractului de închiriere se vor solutiona in conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Judecatoria Marghita este competenta să soluzioneze litigiile ce decurg din executarea contractului de închiriere. Actiunea se va depune la instanta competenta in conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

IV. 7. Anularea procedurii de licitatie

Autoritatea contractanta (locatorul) are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, dacă ia aceasta decizie inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si anterior incheierii contractului, in situatia in care se constata in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

Procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

- in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;;
- autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;.

Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

IV.8. Incheierea contractului

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii si cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.

IV.9. Neincheierea contractului

Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

Daunele-interese mentionate mai sus se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, documentatia de atribuire pastrandu-si valabilitatea.

In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care, nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, procedura de licitatie se anuleaza.

In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, valoarea chiriei poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

Capitol IV
FORMULARE

Formular nr. 1 – Srisoare de inaintare

Formular nr. 2 – Fisa de informatii a ofertantului

Formular nr. 3 – Declaratie de eligibilitate

Formular nr. 4 – Formularul de oferta