

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL DĂRMĂNEȘTI



Cod de identificare fiscală: 4352921
www.orasuldarmanesti.ro, e-mail: primaria_darmanesti@yahoo.com
Strada Muncii, numărul 16, cod poștal: 605300, Tel: 0234.356656; Fax : 0234.356546

Anexa nr. 2 la HCL nr. 118/13.11.2020

CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitație publică deschisă, a unui spațiu cu destinația cabinet medical stomatologic din strada Dumbravei nr 7- PAVILION INTERNE C5 aparținând domeniului public al orașului Darmanesti, în vederea desfășurării unor activități medicale

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice cu strigare, având ca obiect inchirierea unui spațiu cu destinația de cabinet medical stomatologic situat în str.Dumbravei nr 7, - PAVILION INTERNE C5, aparținând domeniului public al Orașului Dărmănești.

Organizatorul licitației este U.A.T. Orașul Dărmănești cu sediul în orașul Dărmănești, str. Muncii nr. 16, CIF 4352921, tel: 0234356656, fax: 0234356546, e-mail: primaria_darmanesti@yahoo.com, pagina web: www.orasuldarmanesti.ro.

Terenul se află în proprietatea publică a orașului Dărmănești și în administrarea U.A.T. Orașul Dărmănești.

CAPITOLUL II. Descrierea bunurilor imobile care face obiectul închirierii

2.1.Spațiu în suprafața de 17.27 mp mp, situat în str.Dumbravei nr 7 – PAVILION INTERNE C5 cu acces din str. Dumbravei nr 7 , destinat pentru activități medicale.

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

3.1.Adjudecătorul va putea desfășura în spațiul care face obiectul licitației activități medicale

Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul proprietarului.

3.2.Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

3.3.Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea,obținerii avizelor și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumului chiriei.

3.4.De asemenea, chiriașul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care chiriașul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5.Chiriașul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie .

3.6.Chiriașul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către chiriaș cu privire la spațiul închiriat, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Chiriașul va plăti

sumele în termen de 15 zile de la facturare. Chiriasul ia la cunoștință faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală . Chiriasul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a chiriasului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul de pornire al licitației este de 4,5 lei/mp/luna.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit / mp.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

5.3. Pasul de licitație, în urcare, este de 0.5 lei reprezentand ~ 10% din pretul de pornire al licitației.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

6.1 Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație publică deschisă este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române și țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate și nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

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

- ofertantul și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetele publice;

- ofertantul a achitat garanția de participare.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului

- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;

- fișa ofertantului;

- cerere de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație

6.2 Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

6.3 În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL VII. Quantumul garanției de participare, taxei de participare și caietul de sarcini

7.(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 50 lei pentru spațiu cu o perioadă de valabilitate de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care a fost depusă garanția.

7.(2) Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

7.(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO46TREZ0635006xxx00214 deschis la Trezoreria Moinesti, titular Orasul Darmanesti, cod fiscal 4352921, numerar depus la casieria UAT orasul Darmanesti din str. Muncii nr.16. sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de instituire financiară sau de asigurare.

7.(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

7.(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare.

7.(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.

7.(7) Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

7.(8) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare : taxa de participare la licitație este de 50 de lei și se achită la casieria UAT orasul Darmanesti din str. Muncii.

Pretul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 25 lei pe format hartie.

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

8.1 Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul proprietarului, este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

9.1 Durata închirierii este de 3 ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare anual.

CAPITOLUL X. Obligatiile partilor

10.1. Obligatiile chiriașului:

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului

- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului

- va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.

- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite

- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat.

-va întreține curățenia spațiului și a scarilor de acces pe cheltuială proprie.

- va promova prin mijloace specifice (afise, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia.

- va permite proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire

- va controla modul în care este folosit spațiul închiriat, la ore rezonabile, fara a împiedica desfășurarea activitatilor locatarului..

CAPITOLUL XI. Utilități :

11.1 Spațiile supuse închirierii sunt utilizate cu energie electrică, încălzire cu aeroterme, apa rece.

CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 15 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1. Documentația de participare la licitație se depune în plic închis la registratura UAT orasul Darmanesti din str. Muncii nr. 16, cod postal 605300, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere .

Modul de prezentare a ofertei :

Oferta va conține obligatoriu următoarele documente :

1. OPIS
2. Cerere de participare la licitație - formular F1
3. Fișa ofertantului - formular F2
4. Declarația de eligibilitate - formular F3
5. Certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului
6. Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului
7. Certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF
8. Certificat de atestare fiscală eliberat de serviciul impozite și taxe locale din UAT unde ofertantul își are sediul social.

9. Document care atestă constituirea garanției de participare

10. Copia chitanței privind achitarea taxei de participare la licitație

13.2.Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI DIN STRADA DUMBRAVEI NR 7 – PAVILION INTERNE C5".

13.3.In perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4.Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la sediul UAT orasul Darmanesti din str. Muncii nr.16 sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.orasuldarmanesti.ro

13.5.In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.6.Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.7.Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

13.8.Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.9.Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din urmatoarele modalități :

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

13.10.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor: 27.11.2020 ora 09.00.

Ofertele se vor depune la registratura UAT orasul Darmanesti din str. Muncii nr.16

Data, ora deschiderii ofertelor: 27.11.2020 ora 10.00

Deschiderea va avea loc la sediul UAT orasul Darmanesti din str. Muncii nr.16

Capitolul XIV. Desfasurarea licitatie publice cu strigare

14.1 Pot participa la ședința de licitatie ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

14.2 Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

14.3 Președintele comisiei de licitație anunță spatiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației și pasul de licitare.

14.4 La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

14.5 Comisia de licitatie analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația cu strigare.

Comisia de licitatie respinge participarea la licitația a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrului comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitația cu strigare. Președintele comisiei de licitație anunță spatiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației și pasul de licitare.

14.6 Operatorii economici calificați pentru spatiul respectiv, vor începe să ofere minim câte un pas de licitare, până la adjudecare.Licitarea se face prin anunțarea verbală a fiecărei oferte de către reprezentanții operatorilor economici participanți, într-un interval de timp stabilit de comisia de licitație pentru fiecare strigare, dar care nu poate fi mai mare de două minute.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecatar (castigator) licitantul care a oferit prețul cel mai mare după trei strigări succesive ale președintelui comisiei de licitație.

14.7 Dacă la licitație se prezintă sau se califica un singur ofertant, spatiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

14.8 Spatiul neadjudecat după încheierea licitației nu se va putea adjudeca prin negociere.

14.9 După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru fiecare spatiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de inchiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.

14.10 Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Judecatoriei Moinesti str. Str. Vasile Alecsandri nr. 34, Cod Poștal : 605400, Telefon: 0234-365662, Fax: 0234-361028, jud-moinesti-gref@just.ro .

OFERTANT

Către,
U.A.T. ORAȘUL DĂRMĂNEȘTI

CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE
pentru inchirierea Spatiului din str Dumbravei nr 7 Pavilion Interne C5

Operatorul economic /grupul de operatori economici., cu sediul în , Județul..... , Str....., Nr. , Cod poștal....., telefon....., fax, E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /....., reprezentată legal de, cu funcția de rugăm sa ne admiteti la licitația publică cu strigare pentru inchirierea Spatiului din str Dumbravei nr 7 Pavilion Interne C5, organizată de UAT orașul Dărmănești în data de ___/___/2016.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

OFERTANT
_____**FIȘA OFERTANTULUI**pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a Spațiului din
str Dumbravei nr 7 Pavilion Interne C5

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare, a Spatiului din str Dumbravei nr 7 Pavilion Interne C5

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă cu strigare, a Spatiului din str Dumbravei nr 7 Pavilion Interne C5, organizată de UAT orasul Darmanesti, 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 hotararii pronuntate de judecatorul 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 indeplinire în mod defectuos a obligatiilor 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.
- 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.

- informatiile prezentate autoritatii 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 ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

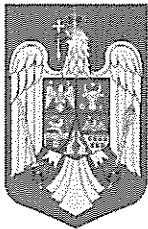
ROMANIA
JUDETUL BACAU
U.A.T. DĂRMĂNEȘTI

LOCATAR

Presedinte de sedinta,
Consilier
Buzatu Mihai



Contrasemneaza,
Secretarul general al UAT Orasului Darmanesti,
Ionela Sporici



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL DĂRMĂNEȘTI



Cod de identificare fiscală: 4352921
www.orasuldarmanesti.ro, e-mail: primaria_darmanesti@yahoo.com
Strada Muncii, numărul 16, cod poștal: 605300, Tel: 0234.356656; Fax : 0234.356546

Anexa nr. 3 la HCL nr. 118/13.11.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din

U.A.T. DĂRMĂNEȘTI cu sediul în DARMANESTI str. Muncii nr.16 telefon 0234356656, fax 0234/356546, e-mail: primaria_darmanesti@yahoo.com, pagina web: www.orasuldarmanesti.ro, cod fiscal 4352921 reprezentată prin ing. TOMA CONSTANTIN având funcția de PRIMAR în calitate de **locator**

și

..... **denumirea operatorului economic**
adresă telefon/fax număr de înmatriculare
..... cod fiscal cont (trezorerie, bancă)
..... reprezentată prin
..... (numele si prenumele conducătorului), funcția
..... în calitate de **locatar**

Au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea umatoarelor clauze :

Locatarul pune la dispoziție pentru închiriere spațiul în suprafață de mp situat în Spatiului din str Dumbravei nr 7 Pavilion Interne C5, judetul Bacau, numit în continuare " Spațiul Închiriat".

Locatarul închiriază spațiul de la locator pe termenul de 3 (trei) ani , pentru chiria de lei/mp/ lună și având în vedere condițiile și dispozițiile stabilite prin prezentul contract.

Art. 1 Termenul.

A. Locatarul închiriază spațiul închiriat locatarului, pentru o perioadă de **36 luni** cu începere la și se termină la

B. Locatarul poate reînnoi închirierea pe o perioada de 1 (unu) an. Locatarul își va exercita opțiunea de reînnoire , printr-o notificare scrisă adresată locatorului, cu cel puțin nouăzeci (30) de zile înaintea expirării termenului, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere si fără îndeplinirea altor formalități.

C. În cazul prezentului contract nu operează tacita relocațiune.

Art. 2 Chiria.

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada derulării contractului o chirie de lei/mp pe lună reprezentând lei/luna. Fiecare rată va fi scadentă, în avans, în prima zi a fiecărei luni calendaristice pe perioada locațiunii și se va plăti locatorului la casieria unitatii. Chiria datorată pentru o perioadă mai mică de o lună, inclusă în termenul locațiunii, va fi repartizată în funcție de zile.

B. Locatarul va plăti de asemenea locatorului un " Depozit de Garanție " reprezentând contravaloarea unei chirii lunare. Depozitul de garanție nu este purtător de dobândă.

C. Neplata în termen a chiriei atrage majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. În cazul în care se recurge la executare silită, aceasta se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și majorarea și cheltuielile de judecată.

D. Neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutiv conduce la rezilierea contractului din vina locatarului chiriaș, reziliere care operează fără notificare, fără somație, fără punere în întârziere.

E. Debitorul-locatar, se consideră de drept în întârziere la ajungerea plății chiriei la scadență.

Art. 3 Folosința

Locatarul va folosi spațiul comercial închiriat numai pentru destinația stabilită de locator, așa cum a fost solicitată prin cererea de participare la licitație. Orice schimbare a destinației sau activității desfășurate în spațiul închiriat se face numai cu aprobarea locatorului.

Locatarul nu va folosi spațiul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explozive, inflamabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic ori de natură să pună în pericol buna desfășurare a activității, siguranța construcției, viața ori integritatea corporală a locatarilor sau a oricăror alte persoane. Locatarul nu va afișa însemne ale unor grupări, formațiuni politice, religioase etc. interzise de lege sau de natură să lezeze moral și /sau spiritual locatarul sau oricare alte persoane. Locatarul nu va depozita și/ sau comercializa produse interzise de lege sau materiale și articole care ar putea avea un impact neplăcut asupra celorlalți locatari sau a oricăror alte persoane și care nu se înscriu în destinația pentru care a fost construit spațiul (ex. materiale erotice, sicrie, cruci, stele funerare, substanțe halucinogene, psihotrope sau stupefiante etc.)

Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul are dreptul să cedeze acest contract sau să subînchireze spațiul închiriat doar cu avizul proprietarului. Contractul de subînchiriere va fi vizat obligatoriu de care proprietar.

Art. 5 Reparațiile.

În timpul derulării contractului de închiriere, locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare spațiului închiriat. Reparațiile includ și reparațiile de rutină ale podelelor, pereților, plafoanelor, și a altor părți ale spațiului închiriat stricate sau uzate prin folosința normală.

Art. 6 Stricăciunile și îmbunătățirile.

Locatarul are dreptul, pe cheltuiala sa, numai cu acordul prealabil al locatorului să remodeleze, redecoreze, să înlocuiască, și să aducă îmbunătățiri întregului sau unei părți a spațiului închiriat, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent și utilizând materiale de bună calitate agreeate de locator. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependențe comerciale, echipamente și alte instalații temporare în spațiul închiriat. Toate bunurile personale, echipamentul, utilajele, dependențele comerciale și instalațiile temporare, achiziționate de locatar la începutul locațiunii, plasate sau instalate în spațiul închiriat după această dată, vor rămâne în proprietatea locatarului libere de orice pretenții din partea locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locațiunii asigurându-se ca toate pagubele spațiului închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de locatar, pe cheltuiala sa.

Art. 7 Taxele pe proprietate.

Locatorul va plăti, toate taxele generale pe venit și ratele impozitelor speciale scadente în timpul termenului locațiunii asupra spațiului închiriat, și toate taxele personale de proprietate ce au legătură cu dreptul de proprietate al locatorului, asupra spațiului închiriat. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie.

Art. 8 Utilitățile.

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul

închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoștință faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală . Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

Art. 9 Semnele.

Locatarul va avea dreptul, cu acordul prealabil al locatorului, să plaseze pe pereții exteriori ai spațiului închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale . Locatorul poate refuza darea consimțământului cu privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înșelătoare, neatractive sau neadecvate cu spațiul închiriat sau cu folosința acestuia de către un alt locatar. Locatarul va repara toate distrugerile spațiului închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

Art. 10 Accesul.

Locatorul va avea dreptul să intre în spațiul închiriat , la ore rezonabile, pentru a inspecta, în așa fel încât să nu stânjenească afacerile desfășurate de Locatar în acest spațiu.

Art. 11 Deteriorarea și Distrugerea Clădirii.

A. Dacă spațiul închiriat sau orice altă parte a clădirii este deteriorată de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijență al locatarului sau al oricărui agent al locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nedatorată în timp ce asemenea deteriorări se află în reparație , și locatarul va fi ținut responsabil de costul reparațiilor.

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părți a spațiului închiriat, și dacă asemenea deteriorări nu împiedică folosința spațiului închiriat în concordanță cu scopurile locatarului, și nici nu sunt imputabile acestuia, locatorul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuielile sale. În efectuarea reparațiilor prevăzute în acest capitol , locatorul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricții guvernamentale, inabilitatea obținerii materialelor necesare sau a mâinii de lucru sau alte considerente de forță majoră, care sunt în afara controlului locatorului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei și a altor cheltuieli pe tot timpul cât spațiul închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit, în întregime sau în parte, având în vedere scopurile locatarului. Chiria și alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemenea perioadă se va computa asupra viitoarelor plăți, dacă există, iar dacă nu se vor face plăți viitoare, sumele achitate în avans vor fi returnate locatarului.

C. Dacă spațiul închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în așa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile locatarului avute în vedere la încheierea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile locatarului, atunci locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată locatorului terminarea locațiunii de la data producerii deteriorării. Prevederile acestui paragraf se aplică nu numai situațiilor de mai sus, dar și altor evenimente ce se află în afara controlului locatarului și care face spațiul închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabil sau nepotrivit folosinței, în întregime sau în parte, luând în considerare și scopurile locatarului.

Art. 12 Întârzierea de plată.

Dacă Locatarul va întârzia plata chiriei, scadentă în condițiile prevăzute în acest contract, și dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a locatorului către locatar, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligații ce trebuiau respectate și executate de locatar, și o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificare scrisă din partea locatorului fără remedierea acesteia, atunci acționând în judecată, locatorul poate considera locațiunea încheiată anunțându-l pe locatar de intențiile sale, și dacă posesia spațiului închiriat nu este predată, locatorul îl poate ocupa . Locatorul va avea, pe lângă remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligațiilor de către locatar, prevăzut de lege. Locatorul va face toate eforturile posibile pentru

a-și diminua pagubele. Majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 13 Posesia liniștită.

Locatorul convine și garantează, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor sale, să-l mențină pe locatar în posesia exclusivă, liniștită, neîntreruptă și netulburată a spațiului închiriat în timpul termenului locațiunii.

Art. 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriează Clădirea sau o parte din aceasta făcând spațiul închiriat impropriu locațiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spațiul, iar locatorul și locatarul vor calcula chiria până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părți de a obține compensări de la autoritatea ce expropriează pentru pierderile și pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părți nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat exproprierea.

Art. 15 Subordonarea Locațiunii.

Locatarul acceptă ca această locațiune să fie subiectul sau să fie subordonată oricărei ipoteci, sau altei garanții, existentă în prezent sau viitoare asupra spațiului închiriat, și oricărei reînnoiri, refinanțări și extinderi a acestora, și totodată este de acord ca orice asemenea creditor să aibă dreptul oricând să-și subordoneze ipoteca, sau altă garanție acestei locațiuni în condițiile pe care creditorul le consideră necesare. Locatorul este, astfel, investit irevocabil cu puterea și autoritatea, de a subordona această locațiune oricărei ipoteci, sau garanții existente sau înființate în viitor asupra spațiului închiriat, și locatarul este de acord să execute la cerere asemenea instrumente ce subordonează această locațiune. În cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile privind o asemenea executare, îl desemnează în mod irevocabil prin această clauză pe locatar, să execute asemenea instrumente în numele său, și este de acord că o asemenea împuternicire este în interesul său. Locatarul este de acord ca periodic, la cererea locatorului, să întocmească și să transmită, persoanelor indicate de locator o declarație în formă scrisă prin care să certifice că această locațiune își produce efectele și nu este modificată (sau dacă există modificări, să arate că locațiunea astfel modificată își produce efecte), precizând datele în care chiria și celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că locatorul își îndeplinește obligațiile asumate prin contract (dacă locatarul consideră că există o neexecutare a obligațiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări) precum și alte informații pe care le va solicita, în mod rezonabil locatorul.

Art. 16 Depozitul de Garanție.

Depozitul de Garanție va fi deținut de locator fără a datora dobândă și ca o garanție a executării de către locatar a obligațiilor sale contractuale asumate. Este în mod expres înțeles că depozitul de garanție nu va fi considerat o plată în avans a chiriei sau un mod de reparare a daunelor aduse locatorului prin nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar. Dacă nu se prevede altfel prin reglementări imperative, locatorul poate folosi depozitul de garanție cu alte fonduri ale sale. Locatorul poate, fără a-și prejudicia dreptul la alte remedii, să folosească depozitul de garanție în măsura necesară acoperirii întârzierilor în plata chiriei sau satisfacerii oricărei alte obligații a locatarului asumate prin acest contract. Urmând unei asemenea folosiri a depozitului de garanție, locatarul va plăti locatorului la cerere cuantumul astfel folosit pentru a aduce depozitul de garanție la valoarea sa inițială. Dacă locatarul nu se află în întârziere la terminarea locațiunii, depozitul de garanție rămas va fi returnat locatarului. Dacă locatorul cedează drepturile sale cu privire la Spațiul Închiriat în timpul locațiunii, poate ceda drepturile sale privind depozitul de garanție cesionarului și astfel nu mai poate fi ținut răspunzător de returnarea acestui depozit.

Art. 17 Notificările.

Orice notificare necesară sau permisă de această locațiune va fi considerată ca suficientă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire la adresele menționate în preambulul contractului.

Locatorul și locatarul vor putea schimba locul unde se pot trimite corespondența printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părți.

Art. 18 Renunțarea.

Nu se va considera o renunțare cu privire la drepturile și/sau obligațiile ce decurg din prezentul contract întârzierea executării sau din neexecutarea parțială a obligațiilor locatorului sau locatarului, prevăzute mai sus. Renunțarea la contract, rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații.

Art. 19 Capitolele.

Denumirile capitolelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părților și nu vor fi luate în considerare în interpretarea vreunei dispoziții a prezentului contract.

Art. 20 Sucesorii.

Dispozițiile acestei locațiuni se extind și leagă atât locatorul și locatarul cât și reprezentanții lor legali, succesorii și împuterniciții legali ai acestora.

Art. 21 Consimțământul.

Locatorul nu își va retrage sau întârzia, într-un mod nerezonabil, consimțământul cu privire la orice aspect pentru care consimțământul locatorului este necesar sau stipulat sub termenii acestei locațiuni.

Art. 22 Executarea contractului.

Dacă există, din partea Locatorului, o neexecutare cu privire la obligațiile și garanțiile prevăzute în acest contract, și dacă această neexecutare continuă timp de 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligație se încalcă, locatarul poate, fără a-și afecta orice alte remedii posibile conform legii, să aducă el la îndeplinire obligația și să deducă costurile din ratele chiriei plătibile conform contractului, până când locatarul își va fi recuperat cheltuielile făcute, împreună cu dobânda aferentă, la o rată egală cu cea practică de băncile comerciale. Dacă locațiune încetează înainte ca locatarul să își recupereze toate cheltuielile, locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

În cazul ivirii unei oportunități de natura să aducă beneficii economice și sociale comunității, locatorul își rezerva dreptul de a rezilia în mod unilateral contractele de închiriere. Rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 90 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații. Notificarea va conține și memoriul de fundamentare a hotărârii de reziliere.

Art. 23 Respectarea legii.

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosința spațiului închiriat de către locatar.

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce afectează spațiul închiriat.

Art. 24 Acord Final.

Acest contract poate fi modificat numai în scris și numai cu acordul ambelor părți.

Art.25 Litigiile

Litigiile de orice fel rezultând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor de drept comun pe raza căreia își are sediul locatorul, respectiv Judecătoria Moinești.

Art. 26. Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator
U.A.T.DĂRMĂNEȘTI
PRIMAR
Ing. TOMA CONSTANTIN

Locatar

LS

LS

**Presedinte de sedinta,
Consilier**
Buzatu Mihai



**Contrasemneaza,
Secretarul general al UAT Orasului Darmanesti,**
Ionela Sporici