

HOTĂRÂRE
Nr. 34 din 24.06.2021

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului Cantina socială, situată în comuna Faraoani, județul Bacău, aflat în domeniul public al Comunei Faraoani, pentru desfășurarea de activități de producție

Consiliul local al comunei Faraoani, întrunit în ședința ordinară
în data de 24 iunie 2021

Având în vedere referatul de aprobare a primarului înregistrat sub nr.4816 din 16.06.2021, raportul compartimentului de resort cu nr.4883 din 18.06.2021 și raportul de avizare a comisiei pe domenii de specialitate cu nr.5005 din 24.06.2021;

Văzând:

- prevederile art. 332-348 coroborat cu dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), ale art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a imobilului Cantina socială, înregistrat sub nr.4823 din 16.06.2021;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit.c), alin (6), lit (a) și ale art.196 ali.(1) lit.a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului Cantina socială, situată în comuna Faraoani, județul Bacău în suprafața utilă de 246,01 mp. Cantina socială face parte din domeniul public al Comunei Faraoani cu o valoare de inventar de 485.562 lei, conform raportului de evaluare nr.255/ 31.10.2019. Destinația dată bunului care face obiectul închirierii: activitate de producție.

Art. 2. Se aproba studiul de oportunitate nr.4823/16.06.2021 pentru imobilul prevăzut la art.1 conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba documentația de atribuire prin licitație publică a imobilului Cantina socială, conform Anexei nr.2. care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba durata închirierii de 5 ani de la încheierea contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire.

Art. 5. Prețul minim al închirierii este de 2 lei/mp/an, valabil pentru anul 2021 și care va fi actualizat anual prin aplicarea ratei inflației, comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului, județul Bacău, primarului comunei Faraoani și se aduce la cunoștință publică în condițiile legii.



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Antai Mihai

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL COMUNA FARAOANI,
Farcaș Ana

Hotărârea a fost adoptată cu 11 voturi, „pentru” 11 consilieri prezenți

Studiu de oportunitate

privind inchirierea prin licitație publică a clădirii Cantinei sociale, imobil din domeniul public al Comunei Faraoani, județul Bacău cu o suprafață utilă de 246,01 mp și o suprafață construită de 250,24 mp, pentru desfășurarea de activități de producție

Obiectivele studiului

Prezentul studiu are drept obiective, următoarele:

- a.) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, cu precizarea datelor de identificare ale bunului imobil (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament - situare administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);
- b.) activitățile pentru care se propune aprobarea închirierii bunului;
- c.) durata minimă și maximă a închirierii (minim 1 an, maxim 5 ani), cu posibilitatea prelungirii prin act adițional;
- d.) nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația, precum și modalitatea de calcul și de indexare a acesteia;
- e.) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică procedura de închiriere;
- f.) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

a.) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, cu precizarea datelor de identificare ale bunului imobil (identificare prin carte funciară și număr topografic;

Cantina socială este situată în Comuna Faraoani, județul Bacău, în incinta curții Școlii Generale nr.2 Faraoani. Are o suprafață utilă de 246,01 mp, suprafața construită de 250,24 mp.

Componentele clădirii și suprafața acestora sunt:

Nr. crt.	Denumire	Supr. in mp	Nr. crt.	Denumire	Supr. in mp
1	Sala de mese	122,85	7	Spatiu de depozitare	3,56
2	Birou	23,03	8	Hol recepții produse	4,54
3	Vestibul	12,05	9	Vestiar	7,49
4	Grup sanitar femei	7,52	-	Centrala termică	11,90
5	Grup sanitar barbati	7,91	-	Beci	11,54
6	Bucatarie	29,36	-	Hol beci	4,26
Total suprafața utilă = 246,01 lei					

Clădirea Cantinei sociale este în stare bună de funcționare, este racordată la sistemul de canalizare și apă, precum și la energie electrică. Clădirea este dotată cu centrala termică pe baza de combustibil solid.

b.) activitățile pentru care se propune aprobarea închirierii bunului:

Clădirea se închiriaza pentru desfășurarea de activități de producție.

c.) durata minimă și maximă a închirierii: 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional.

d.) nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația, precum și modalitatea de calcul și de indexare a acesteia: 2 lei/mp/lună, valabil pentru anul 2021 și care va fi actualizat anual, prin aplicarea ratei inflației, comunicat de Institutul Național de Statistică. Chiria se plătește lunar și se face venit la bugetul local al comunei. Nivelul chiriei s-a stabilit la un nivel care să încurajeze investitorii.

e.) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică procedura de închiriere:

Potrivit OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul Local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale. Consiliul Local hotaraste darea in administrare, inchirierea sau concesiunea bunurilor proprietate publica a comunei Faraoani. O resursa importanta o reprezinta bunurile din domeniul public si privat al comunei care pot fi valorificate prin inchiriere sau concesiune. Astfel se asigura administrarea eficienta a domeniului public si privat al comunei Faraoani pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Asadar se impune utilizarea adecvata a resurselor locale din domeniul public si privat al comunei pentru atragerea de investitii si crearea de locuri de munca.

Din punct de vedere economic, surna obtinuta prin inchirierea acestui spatiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se obtin incasari din plata impozitului aferent cladirii.

Locatarul va avea obligatia de a respecta toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

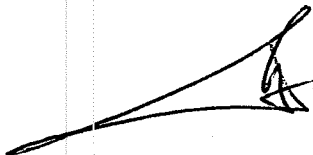
Din punct de vedere social, inchirierea acestei cladiri va crea noi locuri de munca pentru locuitorii comunei.

f.) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

Cea mai potrivita modalitate de inchiriere este licitatie publica conform OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobarii inchirierii de catre Consiliul local Faraoani.

Intocmit,
Tera Liviu



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
în vederea atribuirii contractului de închiriere a cantinei sociale, situata în comuna Faraoani, județul Bacău

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE cuprinde:

1. Caiet de sarcini
2. Fișa de date a procedurii
3. Contractul-cadru
4. Formulare

1. CAIET DE SARCINI

Informații generale privind obiectul licitației publice:

Obiectul licitației publice îl constituie închirierea cantinei sociale în suprafața de 246,01 mp, situat în comuna Faraoani, județul Bacău.

Condiții generale ale licitației publice:

Cladirea Cantinei sociale, obiect al licitației publice, se va menține în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii.

Ofertantul câștigător, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, va preda amplasamentul liber de sarcini.

Ofertantul câștigător este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, respectiv să încheie contract de salubritate și contract pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile.

Autoritatea contractantă va asigura folosința netulburată a clădirii și terenului aferent pe toată durata închirierii.

Ofertantul câștigător va asigura exploatarea clădirii, obiect al închirierii în regim de continuitate și permanență. Este interzisă subînchirierea clădirii.

Ofertantul câștigător are obligația să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

Durata închirierii este de cinci ani de la data încheierii contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire.

Ofertantul câștigător are obligația să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire.

Ofertantul câștigător va încheia contracte cu furnizorii de utilități și va plăti facturile aferente contractelor.

Ofertanții câștigători au obligația de a respecta toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.

Ofertanții câștigători au obligația de a obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

Oferta este o manifestare de voință și trebuie să îndeplinească toate condițiile generale de validitate ale consimțământului, care în condițiile art. 1204 Cod civil trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză.

Raportat la prevederile art. 1188, alin. (1) Cod civil, unde se stipulează că: "O propunere constituie ofertă de a contracta dacă aceasta conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar", condițiile de validitate ale ofertei sunt:

a) oferta să fie completă, ceea ce presupune ca ofertantul să prezinte toate actele, respectiv toate formularele, completate în forma cerută, solicitate prin documentația de atribuire.

b) oferta să fie fermă, respectiv să exprime voința neîndoieală de a încheia contractul prin simpla lui acceptare, adică să fie neechivocă. Altfel spus, oferta trebuie să releve intenția ofertantului de a se angaja juridic în cazul unei acceptări. Caracterul neechivoc este dat de lipsa oricăror rezerve legate de conținutul acestei oferte, sens în care oferta care include clauze de negociere a elementelor esențiale ale contractului nu poate fi considerată ofertă valabilă. În acest sens, ofertantul va prezenta contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire, semnat fără obiecțiuni. Ofertanții au obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada fixată de autoritatea contractantă în fișa de date a licitației – perioada de valabilitate a ofertei și care va fi menționată explicit de către ofertant în Formularul F3 (Formularul de ofertă).

Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) – la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat ;
- b) – prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- c) – pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței ;
- d) – în situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere;
- e) – prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public ;
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locatar în următoarele situații:
 - în cazul neachitării timp de cel mult 1 an a chiriei, indexată cu rata inflației ;
 - în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului ;
 - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare ;
 - în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu.

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: Consiliul local al comunei Faraoani			
Adresă: str. Principala, nr.11			
Localitate: Faraoani		Cod poștal: 607170	Țara: România
E-mail: primaria@comunafaraoani.ro		Fax: 0234-254010	
Adresa autorității contractante: <u>www.comunafaraoani.ro</u>			

Principală activitate sau activități ale autorității contractante

☐ ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local ☐ agenții naționale ☒ autorități locale ☐ alte institutii guvernate de legea publică ☐ instituție europeană/organizație internațională ☐ altele (specificați)	☒ Servicii generale ale administratiilor publice ☐ apărare ☐ ordine publică/siguranță națională ☐ mediu ☐ economico-financiare ☐ sănătate ☐ construcții și amenajarea teritoriului ☐ protecție socială ☐ cultură, religie și activ. recreative ☐ educație ☐ activități relevante ☐ energie ☐ apă ☐ poștă ☐ transport ☐ altele (specificați) _____
Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute:	
	☒ la adresa mai sus menționată ☐ altele: (specificați / adresa/fax/interval orar)
Data limită de primire a solicitărilor de clarificări Data: _____ Ora limită: _____ Adresa: strada principala, nr.11 Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : (cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor:	

II . OBIECTUL CONTRACTULUI

1) Denumire contract: Închirierea Cantina sociala.

2). LEGISLAȚIA APLICATĂ: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

Limba de redactare a ofertei	Oferta se redactează în limba română.
Depunerea ofertei	Adresa la care se depune oferta: strada Principala, nr.11, comuna Faraoani. Data limită pentru depunerea ofertei: _____, ora _____ Fiecare participant poate depune o singură ofertă. 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 forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Modul de prezentare a ofertei	1. Numărul de exemplare al ofertei: Oferta se depune într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. 2. Prezentarea ofertei: Oferta se depune la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. 3. Plicul exterior conține: – fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F1)

	-declarație de participare, semnată de ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F2); – acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel cum sunt precizate la Capitolul IV "Participanții la licitația publică"; Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. 4. Plicul interior conține oferta propriu-zisă. Oferta propriu-zisă cuprinde toate documentele precizate la Capitolul VI. "CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE". Se completează în acest sens și Formularul F3. Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei vor fi eliminate.
Perioada de valabilitate a ofertei	Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și va fi valabilă 60 de zile de la data depunerii.
Garanția de participare	1. Garanția de participare la licitația publică organizată în vederea închirierii clădirii este de 980 lei. Garanția de participare va fi valabilă 60 de zile de la data depunerii. 2. Modul de constituire a garanției pentru participare: Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în următoarele forme: – depunerea sumei de bani la casieria autorității contractante ; – ordin de plata în contul RO17TREZ2165006XXX006924 deschis la Trezoreria Bacau, CUI 4670178. - scrisoare de garantie bancara. 3. Modul de restituire a garanției pentru participare: Garanția de participare se restituie tuturor ofertanților în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
Deschiderea ofertelor	Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv data de _____, ora _____. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

IV. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Actele doveditoare îndeplinirii condițiilor de participare la licitație sunt:

- dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. În acest sens se vor prezenta certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și cele ale autorității publice locale. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației.

Notă: În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării;

– declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

Lipsa oricăruia dintre aceste documente duce la considerarea nerespectării prevederilor modului de prezentare al ofertei.

V. MODUL DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei. În caz contrar, autoritatea locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal sus-menționat 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.

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

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

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.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea acestei proceduri, în condițiile prevederilor art. 341 și 342 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute, conform titlului VI. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire.

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

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

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

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

VI. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriul de atribuire a contractului de atribuire este: **cel mai mare nivel al chiriei;**

Prețul minim al închirierii este de 2 lei/mp/an, valabil pentru anul 2021 și care va fi actualizat prin aplicarea ratei inflației, anual, cu indicele prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Valoarea minimă ce poate fi ofertată este de 2 lei/mp/an.

Propunerea financiară va fi exprimată ferm în lei pentru bunul proprietate publică licitat.

Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului (Formularul F3), care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 100 pct.
- b) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, punctajul se calculează astfel :

$$\text{Punctaj valoare ofertată} = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 100 \text{ pct.}$$

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

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.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

VII. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Ofertantul ce are un interes legitim în legătură cu contractul de închiriere și care suferă, riscă să sufere sau a suferit un prejudiciu ca o consecință directă a încălcării dispozițiilor prezentei documentații de atribuire are dreptul de a ataca acest act sau decizia nelegală, respectiv poate solicita anularea actului, obligarea autorității contractante la emiterea unui act sau la adoptarea de măsuri de remediere, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, pe cale judiciară.

Nu se contestă și nu se atacă în justiție decizia autorității contractante referitoare la alegerea procedurii licitației publice în scopul atribuirii contractului de închiriere a clădirii cantinei sociale.

3.CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al comunei Faraoani nr. _____, a licitației publice organizată în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 Comuna Faraoani, str. principala nr. 11, reprezentat prin primar, Ciuraru Pal Cristina, identificat prin CUI 4670178, în calitate de locator și

SC _____ cu sediul în comuna _____, str. _____ ap. _____ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____, având cod unic de înregistrare _____ și cont bancar RO _____ deschis la _____ reprezentată prin _____, în calitate de locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 a). Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea clădirii cantinei sociale.

b). Clădirea are suprafața de 246,01 mp, alcătuită din: dintr-o sala de mese, o bucatarie, doua bai, un birou, beci.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3 Comuna Faraoani are următoarele obligații:

- să predea clădirea pe bază de proces verbal locatarului,
- să pună la dispoziție în stare corespunzătoare de folosință clădirea, în suprafață de 246,01 mp.,
- să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra clădirii închiriate,
- să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere,
- 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 obiectului contractului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a clădirii pe tot timpul închirierii.

Art.4 SC _____ SRL are următoarele obligații:

- să preia clădirea atribuită de către locator ;
- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere ;
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii clădirii închiriate în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să utilizeze clădirea în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL și prin prezentul contract de închiriere;
- să organizeze, să coordoneze activitatea comercială și să utilizeze clădirea, obiect al contractului de închiriere, cu maximă prudență și diligență;
- să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere.
- să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al autorității contractante.

- i) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.
- j) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.
- k) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.
- n) să achite taxa pe cladire care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare.
- l) să achite în două tranșe egale până la termenele de 31 martie și 30 septembrie a anului curent, chiria stabilită în urma procedurii de închiriere a clădiri, indexabilă succesiv cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, în contul nr. RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Trezoreria Bacău sau la casieria primăriei. Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire și se va actualiza începând cu data licitației.
- m) să restituie pe bază de proces verbal clădirea la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5 Prezentul contract se încheie până la data de, cu posibilitate de prelungire, începând cu data procesului verbal de predare-primire a bunului proprietate, respectiv de la data de _____ până la data de _____, cu posibilitate de prelungire.

V. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6 – Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art. 7 – Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) – la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat ;
 - b) – prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
 - c) – pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței ;
 - d) – în situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere;
 - e) – prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public ;
 - f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
 - în cazul neachitării timp de cel mult 1 an a chiriei, indexată cu rata inflației ;
 - în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului ;
 - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare ;
 - în cazul în care locatarul pricinuiește însemnate stricăciuni spațiului aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu.
- Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 8 – Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

VII. CLAUZE SPECIALE

Art. 9 – Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art. 10 – Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune în justiție numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

Art. 11 – Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, atrage plata unei penalități de 0,1 %/zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art.

12 – Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere, în condițiile art.1351 Cod civil. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:

- blocajul financiar existent în economia națională
- dificultățile de lichiditate
- creșterile intempestive ale prețurilor
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un tert, sunt și rămân previzibile

Art. 13 – Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art. 14 – Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 16 – Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 17 – Prezentul contract are ca anexe:

- documentația de atribuire,
- actele adiționale.

Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

Art. 18 – Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 19 – Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 20 – Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

Locator,
COMUNA FARAOANI

Locatar,
SCSRL

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele ofertantului:

2. Codul fiscal

3. Număr înmatriculare/înregistrare la Registrul Comerțului

3. Adresa sediului (*localitate, stradă, număr, ap.*):

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

Ofertant,

(semnătură autorizată)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, _____ reprezentant împuternicit
al _____
(denumirea/numele ofertantului)

cu sediul în _____
(localitate, adresă: strada, număr, apartament)

Declar pe propria răspundere, că doresc să particip la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere a cantinei sociale, situata în comuna Faraoani, de catre Comuna Faraoani, din data de _____.

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.

Prezenta declarație este valabilă până la data de _____
(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării _____

Operator economic,

(semnatura autorizată)

OFERTANTUL _____
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către _____
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

Examinând documentația de _____ închiriere, subsemnații
_____, reprezentanți ai ofertantului:
(denumirea/numele ofertantului)

ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem cantina socială pentru suma de:
_____ lei/mp/lună, adică _____ lei/mp/lună.
(suma în cifre și în litere)

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de _____
(ziua/luna/anul, precizate în documentația de închiriere).

și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

Ofertant,

.....
(nume, prenume și semnătură),

In calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta
pentru și în numele _____
(denumirea/numele operatorului economic)