



ROMÂNIA
-JUDEȚUL CONSTANȚA-
COMUNA FÂNTÂNELE

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668
primaria_fantanele@yahoo.com

PROIECT DE HOTĂRARE

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu, pentru desfășurarea de activități de către o farmacie în cadrul clădirii Dispensarului uman, situat pe str. Basarabia nr. 101 B, Comuna Fantanele, jud. Constanta

Primarul comunei Fântânele, județul Constanța, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 127/10.08.2021, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Financiar contabil din cadrul aparatului de de

specialitate al Primarului comunei Fântânele, înregistrat sub nr. 126/09. 08.2021;

- cererea înregistrată sub nr. 1996/31.05.2021 depusă de domnul Oscar Lihu, împuternicit al FARM

NIKOSILV SRL, cod fiscal 22314993, prin care solicită aprobarea închirierii unui spațiu cu destinație de farmacie pe str. Basarabia nr. 101 B, Comuna Fantanele, jud. Constanta;

- Raportul de evaluare nr.315/23.07.2021 întocmit de Management Solutions SRL;

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."a", art.332 - art.348 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, prevederile art. 861 alin.(3), art. 1777 - 1823 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE

Art.1. (1) Aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului uman, situat pe str. Basarabia nr. 101 B, Comuna Fantanele, jud. Constanta, în suprafață de 28,02 mp., având destinația de farmacie.

(2) Spațiul menționat la alin.(1), se identifică prin schița de plan, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3)Termenul de închiriere este de 5 (cinci) ani, cu drept de prelungire cu acordul părților, prin act adițional.

Art.2. (1) Prețul minim de pornire a licitației pentru închiriere este de 3,86 Euro/mp/luna adică echivalentul a **18,98 lei /mp/luna** (fără T.V.A.) stabilită conform Raportului de evaluare

nr.315/23.07.2021 întocmit de Management Solutions SRL și va fi indexată anual cu indicele preturilor de consum.

(2) Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Primarul comunei Fântânele, prin întregul aparat de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii.

Art.5. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din data de _____ se transmite, de Secretarul general al comunei Comisiei de specialitate nr.1: Agricultură, Activități economico – financiare, Amenajarea teritoriului și urbanism, Comisiei de specialitate nr.2: Activități social – culturale, Învățământ, sănătate și familie, Comisiei de specialitate nr.3: Protecție copii, tineret și sport, Muncă și protecție socială și Comisiei de specialitate nr.4: Protecție mediu și turism; Juridică și de disciplină, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI FÂNTÂNELE
Ion Adrian ROȘU

Avizat pentru legalitate:
Secretar general al comunei
Arina – Raluca ȘTEFĂNICĂ

Fântânele
Nr: 128
Data:12.08.2021



ROMÂNIA
-JUDEȚUL CONSTANȚA-
COMUNA FÂNTÂNELE

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668
primaria_fantanele@yahoo.com

Anexa nr.2 la Proiectul de hotarare nr.128/12.08.2021

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spațiu proprietate publică a Comunei Fantanele, situat în com.Fantanele,
str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de
farmacie/punct farmaceutic

Cap. I. Informații generale privind locatorul

U.A.T.Comuna Fantanele - Consiliul Local al Comunei Fantanele, județul Constanta, cod fiscal 17749029, Com. Fantanele, str. Basarabia nr.85, județul Constanța, telefon /fax: 0241769668, e-mail primaria_fantanele.yahoo.com, prin reprezentant legal Primar Ion Adrian ROSU, organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ licitație publică în vederea închirierii unui spațiu în suprafață de 28,02 mp., proprietate publică a Comunei Fantanele, situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, incinta Dispensarului uman, județul Constanța. cu destinație de farmacie/punct farmaceutic, activitate care se realizează conform actelor normative în vigoare.

Cap. II Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Condițiile generale ale închirierii

Regimul bunurilor

În derularea contractului de închiriere se va utiliza spațiul pus la dispoziție chiriașului în starea fizică prevăzută în procesul – verbal de predare.

Chiriașul este obligat sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării altor cheltuieli, să notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării unor amenajări/reparații capitale la bunul imobil închiriat.

Amenajările/reparațiile rămân de plin drept, gratuit, libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere.

Condiții de eligibilitate

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de 28,02 mp., proprietate publică a Comunei Fantanele, situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, incinta Dispensarului uman, județul Constanța se pot înscrie farmaciști autorizați membri ai Colegiului Farmacistilor din Romania, precum societati comerciale/persoane juridice care au angajați farmaciști autorizați, cu studii superioare sau medii în domeniu, persoane fizice și persoane juridice române sau străine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,

-au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire,

-au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,

-nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini;

Persoanele de mai sus pot participa la licitație au depus la sediul organizatorului următoarele:

a) Cerere de înscriere la licitație

b) Copie după actul de identitate, autorizația de funcționare, certificatul de înregistrare în Registrul unic al farmaciștilor, acte doveditoare de studii, certificat de înmatriculare, certificat constatator, act constitutiv și statut, după caz;

c) Dovada că este farmacist sau că are angajați farmaciști - cel puțin unul, după caz;

d) Fișa cu informații privind ofertantul,

e) Declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,

f) Dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,

g) Copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța),

h) Copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),

i) Copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată),

Licitația se va desfășura în data de **23.09.2021, Ora 12,00** conform anunțului, la sediul Primăriei Comunei FANTANELE, jud. Constanța din str. Basarabia nr.85, județul Constanța.

CAP. III CAIET DE SARCINI privind închirierea unui spațiu proprietate publică a Comunei Fantanele, situat în com. Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic

1. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spațiu, proprietate publică a comunei Fantanele, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic.

Organizatorul licitației este U.A.T. Comuna Fantanele - Consiliul Local al Comunei Fantanele, județul Constanța, cod fiscal 17749029, Com. Fantanele, str. Basarabia nr.85, județul Constanța, telefon /fax: 0241769668, e-mail primaria_fantanele.yahoo.com.

Spațiul se află în proprietatea publică a Comunei Fantanele și în administrarea UAT Comuna Fantanele.

2. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul, în suprafață de 28,02 mp., este situat în com. Fantanele, str. Basarabia nr.101B, incinta Dispensarului uman, județul Constanța și are destinația de farmacie/punct farmaceutic.

3. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

3.1. Adjudecatorul va putea desfășura în spațiul care face obiectul licitației numai activitatea de farmacie/punct farmaceutic. Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul locatarului.

3.2. Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatarului/propietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere încetat de drept.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, a altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4. De asemenea, locatarul 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 locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5. 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 achită conform prevederilor Codului fiscal.

3.6. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitatea, energia termică, 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 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 locatarului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

4. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul de pornire al licitației este de 3,86 Euro/mp/luna adică echivalentul a **18,98 lei /mp/luna** (fără T.V.A.)

4.2. Chiria va fi indexată anual cu indicele preturilor de consum.

5. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere și ponderea fiecărui criteriu

5.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%,
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților - 20%,
- c) protecția mediului înconjurător - 20%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

6. Cerințele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române și străine, farmaciști autorizați membri ai

Colegiului Farmacistilor din Romania, precum societati comerciale/persoane juridice care au angajați farmacisti autorizati, cu studii superioare sau medii in domeniu, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitație, în termenele prevăzute în Documentația de Licitație;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație. Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- a) Cerere de înscriere la licitație
- b) Copie după actul de identitate,
- c) autorizația de funcționare/liberă practică,
- d) certificatul de înregistrare în Registrul unic al farmacistilor,
- e) certificat de înmatriculare, după caz,
- f) certificat constatator, după caz,
- g) act constitutiv și statut, după caz;
- h) Dovada că este farmacist sau că are angajați farmacisti- cel puțin unul, după caz;
- i) Fișa cu informații privind ofertantul,
- j) Declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- k) Dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- l) Copie după dovada cumpărării documentației de atribuire(chitanța),
- m) Copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- n) Copie după dovada achitării garanției de participare la licitație(chitanță, filă CEC, Ordin de plată).

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.

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

7. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 50 lei, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care locație a fost depusă garanția.

(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.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită numerar depus la casieria UAT Comuna Fantanele din str. Basarabia nr.85 sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară sau de asigurări.

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

(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 două chirii lunare.

(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. 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) 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 100 lei și se achită la casieria UAT Comuna Fantanele din str. Basarabia nr.85, județul Constanța.

Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 50 lei pe format hârtie.

8. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

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

9. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare, prin act adițional.

10. Obligațiile părților

10.1. Drepturile și/sau obligațiile chiriașului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite,
- să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract
- să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,
- să solicite titularului dreptului de administrare reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
- 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,
- să utilizeze spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1. al caietului de sarcini,
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,
- să respecte regulile urbanistice ale zonei,
- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,
- să promoveze prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia,
- să permită proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

10.2. Drepturile și/sau obligațiile proprietarului:

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop,

- 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,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

11. Utilități :

Spatiile supuse închirierii sunt utilizate cu energie electrică, încălzire, apă și canalizare.

12. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

13. Reguli privind oferta.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, la registratura UAT Comuna Fantanele din str.Basarabia nr. 85, jud. Constanta, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere .

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină :

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în original, semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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 a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de deschidere a procedurii 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 al licitației.

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. Raportul se depune la dosarul licitației.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu a fost depusa cel puțin o oferta valabilă, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, în aceleași condiții.

În 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 direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire. Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, se face pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

Documentația de atribuire se obține prin ridicarea acesteia contra cost, de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 10,00-12,00 de la sediul UAT U.A.T.Comuna Fantanele, str. Basarabia nr.85, județul Constanța sau prin accesare pe site-ul <https://primariafantanelect.ro/>.

Oferta se elaborează 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.

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

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

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

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

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.

Solicitări de clarificări:

În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de evaluare 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, însă răspunsul va fi adus la cunoștința celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Organizatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând

măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel organizatorul licitației publice în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, 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.

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura UAT Comuna Fantanele, str. Basarabia nr.85, județul Constanța, până în data de 20.09.2021, ora 12,00.

Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul UAT Comuna Fantanele, str. Basarabia nr.85, județul Constanța în cadrul ședinței de licitație publică din data de 23.09.2021, ora 10,00.

14. Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința publică de licitație 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.

Ședința publică 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.

Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către oferanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

Comisia de evaluare respinge participarea la licitație a oferantului 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 Registrul Comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții, prevăzute la art. XIII alin.(2) și alin.(5) din Caietul de sarcini:

-ofertele sunt redactate în limba română,

-ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora,

-pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesul-verbal de desfășurare a licitației. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Este declarat adjudecator (câștigător) licitantul care a oferit prețul cel mai mare. Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant și oferta cel puțin pretul de pornire, este declarat castigator.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile stabilite criteriilor de atribuire, prevăzute în Caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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 spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractului de închiriere, 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.

15. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

- partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini,
- alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii.

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite,
- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,
- să solicite titularului dreptului de administrare reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
- 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,
- să utilizeze spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1. al caietului de sarcini,
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,
- să respecte regulile urbanistice ale zonei,
- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,
- să promoveze prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia,
- să permită proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatarea normală,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția de buna plată constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop,
- 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,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

În situația prevăzută la primul alineat, locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate locatarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul nerespectării, din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul precedent.

Proceduri de contestare

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației.

Soluționarea

litigiilor este de competența Tribunalului Constanta, Secția de contencios – administrativ

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI FÂNTÂNELE
Ion Adrian ROȘU

Avizat pentru legalitate:
Secretar general al comunei
Arina – Raluca ȘTEFĂNICĂ

Către

U.A.T. COMUNA FANTANELE

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru închirierea spațiu proprietate publică a Comunei Fantanele, situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic

Persoană juridică:

..... cu datele de identificare..... având CIF....., avand sediul în , Județul..... , Str....., Nr. , Cod poștal....., telefon....., fax, E-mail....., prin reprezentant legal....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român;

1. Persoană fizică:

Subsemnatul(a)farmacist inscris in Registrul unic al Farmacistilor, conformdomiciliat instrada.....nr....., identificat prin C.I. serianr..... avand C.N.P..... rugăm să ne admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea spațiului proprietate publică a Comunei Fantanele, situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic, organizată de UAT Comuna Fantanele, în data de _____2021,ora _____.

Anexez următoarele documente, după caz: a) Cerere de înscriere la licitație

b) copie după actul de identitate,

c) autorizația de funcționare/liberă practic,

d) certificatul de înregistrare în Registrul unic al farmacistilor,

e) certificat de înmatriculare,

f) certificat constatator,

g) act constitutiv și statut, după caz;

h) dovada că este farmacist sau că are angajați farmacisti - cel puțin unul , după caz;

i) fișa cu informații privind ofertantul,

j) declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,

k) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,

l) copie după dovada cumpărării documentației de atribuire(chitanța),

m) copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),

n) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație(chitanță, filă CEC, Ordin de plată, etc),.

Declar pe proprie răspundere că datele înscrise în prezenta cerere sunt reale, în caz contrar voi suporta rigorile prevederilor legale în vigoare privind falsul în declarații.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm

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
---	-----------------------

OFERTANT

Formular –F2

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitație publică a Spațiului situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic

1)Ofertant _____

2)Sediul societății sau adresa _____

3)Telefon / fax _____

4)Reprezentant legal _____

5)Funcția _____

6)Cod fiscal _____

7)Autorizația de liberă practică/functionmare/ certificat de înregistrare în Registrul unic al farmacistilor/certificat de înmatriculare/ certificat constatator

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
---	-----------------------

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică a Spațiului situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic

Subsemnatul(a), reprezentant al

....., în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

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

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

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

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



ROMÂNIA
-JUDEȚUL CONSTANȚA-
COMUNA FÂNTÂNELE

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668
primaria_fantanele@yahoo.com

Nr. / . 2021

ANUNT DE LICITATIE PUBLICĂ

1. Informații generale privind autoritatea contractantă: U.A.T. Comuna Fântânele cu sediul in Comuna Fântânele, str.Basarabia nr.85, tel./fax, fax: 0241769668, email primaria fantanele@yahoo.com, persoană de contact: Ștefănică Arina Raluca, secretar general UAT, organizează în data de 23.09.2021 ora 10,00 licitație publică pentru închirierea unui spațiu aflat în proprietatea publică a Comunei Fântânele, situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman.

2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică: Spațiul în suprafață de 28,02 mp, situat în situat în com.Fantanele, str. Basarabia nr.101B, jud. Constanța, în incinta Dispensarului uman, cu destinație de farmacie/punct farmaceutic.

3. Informații privind documentația de atribuire:
Documentația de atribuire a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Fântânele nr. / 2021 și conține: Informații generale privind locatorul, denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax si/sau adresa de-mail a persoanei de contact etc; Caietul de sarcini; Instrucțiuni privind organizarea si desfășurarea procedurii de închiriere; Instrucțiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor; Informații privind stabilirea ofertei câștigătoare; Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac; Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii; Formulare.

3.1.Modalitățile de intrare in posesia documentației de atribuire:

- a. La sediul UAT Fantânele din str.Basarabia nr.85, Secretar general, de luni până vineri intre orele 10,00-12,00
- b. Prețul documentației de atribuire este de 50 lei pe suport hârtie și gratuit în format electronic. Prețul documentației se achită la Casieria Primăriei Comunei Fantanele;
- c. Data limită până la care se pot solicita clarificări este 16.09.2021. ora.12,00

4. Informații privind ofertele:

- a) Data limita pentru depunerea ofertelor este 22.09.2021, ora 12.00.
- b) Ofertele se depun la secretariatul Primăriei Comunei Fântânele din str. Basarabia nr.85, Com. Fântânele, județul Constanța.

c) Ofertele de depun într-un singur exemplar.

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul UAT Fântânele din str. Basarabia nr.85 în data de 23.09.2021, ora 10,00.

6. Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței: Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Constanța. Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației.

7. Data transmiterii anuntului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării:

Anunțul de licitație a fost transmis spre publicare în data de .09.2021 .

PRIMAR
Ion Adrian ROȘU

-MODEL -

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Cap.1. Părțile contractante

Art.1.Intre:

U.A.T. Comuna Fantanele – Consiliul Local Fantanele, jud. Constanta, cu sediul în com. Fantanele, str.Basarabia nr.85, cod fiscal 17749029, telefon/fax 0241769668, email primaria_fantanele@yahoo.com, prin reprezentant legal Primar Ion Adrian ROSU, în calitate de proprietar,

Și

_____ Cu sediul in _____
_____, str. _____ nr. _____, judet _____
_____, telefon/fax _____, email: _____ cod
fiscal _____, cont IBAN nr. _____ deschis la _____
_____, reprezentata prin _____ în calitate de
chiriaș, a intervenit prezentul contract de închiriere.

Cap.2. Obiectul contractului

Art. 2 Obiectul contractului constă în închirierea spațiului în suprafață de 28,02 mp., situat în Comuna Fântânele str. Basarabia nr.101 B, jud. Constanța, având destinația de farmacie/punct farmaceutic. Spațiul are următoarea componență: farmacie, depozit, baie si hol. Spațiul închiriat va fi utilizat de chiriaș exclusiv cu destinația de farmacie/punct farmaceutic.

Art. 3 Spațiul închiriat este proprietatea exclusivă a locatorului și este amplasat în strada Basarabia nr.101 B, jud. Constanța, in incinta Dispensarului uman.

Art. 4 Predarea-primirea obiectului închirierii va fi consemnată în procesul verbal de predare-primire care se încheie până la data de(după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul licitației) și care constituie anexa nr. 1 la prezentul contract și parte integrantă din acesta (în procesul-verbal de predare-primire se va menționa gradul de uzură al fiecarui mijloc fix și stadiul în care se predă).

Art. 5 . Spațiul închiriat va fi utilizat de chiriaș exclusiv cu destinația de farmacie/punct farmaceutic și nu va putea fi utilizat cu o altă destinație, sub sancțiunea încetării contractului de închiriere, fără acordul prealabil al locatorului.

Art. 6. In spațiul ce formează obiectul prezentului contract, chiriașul va putea să execute lucrări de modernizare și reparații curente, cu respectarea legislației în vigoare, fără să emită pretenții referitoare la restituirea contravalorii acestora, sau compensarea plății chiriei.

Art. 7. Chiriașul va fi obligat ca în termen de 5 (cinci) de zile de la data încetării prezentului contract, indiferent de motivul care a condus la încetare, să elibereze spațiul închiriat.

Cap.3. Durata contractului

Art. 8. Termenul de închiriere este de 5 (cinci) ani, cu începere de la data de până la data de Cu 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea contractului, la solicitarea scrisă a chiriașului, proprietarul poate prelungi prin act adițional contractul pentru aceeași perioadă de timp, sau perioade mai mici, convenite între părți.

Cap.4. Valoarea chiriei ; modalități de plată

Art. 9. Chiria pentru folosirea obiectului închirierii este de 531,94 lei/ lună fără TVA, stabilită conform fișei de calcul, anexă la contract.

Art. 10. Chiria va fi indexată anual cu indicele prețurilor de consum și va face obiectul unui act adițional semnat și ștampilat de părți. Refuzul de plată a chiriei astfel majorată echivalează cu denunțarea unilaterală a contractului, fără a avea efect asupra obligațiilor de plată scadente.

Modificarea cuantumului chiriei va fi adusă la cunoștința chiriașului de către locator.

Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată, chiriașul va plăti daune moratorii (dobânzi de 0,02% și penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi întârziere aplicate asupra sumei de plată.

Art. 11. Plata chiriei se va face lunar, pentru fiecare luna în curs, în termen de 15 zile de la comunicarea facturii.

Orice factură fiscală de chirie, emisă de proprietar și primită de chiriaș va fi considerată acceptată la plată de către cel de-al doilea, dacă chiriașul nu transmite proprietarului în scris obiecțiunile sale în termen de 3 zile de la data primirii facturii.

Plata chiriei se va face lunar în numerar la casieria proprietarului sau prin ordin de plată.

Art. 12. Neplata a 2 (două) chirii succesive va fi considerată o încălcare materială a acestui contract pentru care proprietarul poate rezilia de drept contractul fără alte formalități.

Art. 13. Pe lângă plata chiriei, chiriașul se obligă să plătească lunar, până la finele lunii în curs, consumul de apă, energie electrică, alte utilități.

Art. 14. Pentru neplata la termen a sumelor aferente consumurilor și serviciilor, locatorul poate rezilia prezentul contract fără alte formalități, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 15. Pe toată durata contractului, chiriașului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de instrăinare către terți a bunurilor închiriate.

Art. 16. Prin semnarea prezentului contract, locatarul acceptă să fie evacuat din spațiu la data expirării contractului de închiriere, în termen de 15 zile de la comunicarea somației de evacuare, fără hotărâre judecătorească, dacă nu predă spațiul de bună voie.

Art. 17. De la data expirării duratei contractului de închiriere până la evacuarea din spațiu, plata în continuare a chiriei de către locatar nu constituie tacită reînchiriere.

Cap.5.Obligațiile părților

Art. 18.Proprietarul se obligă:

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
 - să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
 - să beneficieze de garanția de buna plata constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop,
- 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,
 - să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art. 19.Chiriașul se obligă:

- să folosească bunurile închiriate numai în scopul în care i-au fost închiriate;
- să exploateze bunurile închiriate ca un bun proprietar, evitând degradarea lor;
- să suporte costul lucrărilor de reparații a instalațiilor comune, în cazul în care aceste lucrări se datorează folosirii și exploatării necorespunzătoare de către chiriaș, a bunurilor închiriate;
- să permită locatorului executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor de reparații și întreținere, în cazul unor defecțiuni sau avarii la instalațiile comune sau care pot produce deteriorarea restului proprietății;
- să evite împedirea sau tulburarea folosinței, în bune condițiuni, a celorlalți proprietari vecini prin depozitarea de obiecte sau materiale în spațiul de folosință comună, prin organizarea de activități care produc zgomote;
- să respecte regulile urbanistice, instrucțiunile privind prevenirea incendiilor
- să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protecția mediului etc.);
- să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, dacă nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau dintr-un defect de construcție ori prin comunicarea focului de la o casa vecină (art. 1435 C. civ.);
- să apere bunul închiriat împotriva oricărei atingeri provenită de la un terț asupra proprietății sau posesiei bunului;
- să platească utilitățile consumate;
- să asigure paza bunurilor închiriate;
- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite, - să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract
- să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,

- să solicite titularului dreptului de administrare reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
- 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,
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,
- să respecte regulile urbanistice ale zonei,
- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,
- să promoveze prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia,
- să permită proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale, - să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- dotarea spațiilor închiriate cu mijloace de stingere a incendiilor este în sarcina chiriașului.

Art. 20. La încetarea prezentului contract de închiriere, chiriașul va preda bunurile închiriate numai locatorului, sau împuterniciților acestuia pe baza de proces-verbal.

Art. 21. Un exemplar al procesului - verbal de predare a bunurilor se înmânează chiriașului după achitare, acesta constituind documentul care atestă stingerea obligațiilor contractuale.

Art. 22. În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune-interese.

Art. 23. În caz de executare cu întârziere a obligației de plată a chiriei, locatorul va plăti penalități în cuantum de 0,01 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Cap.6.Încetarea contractului

Art. 24. Prezentul contract încetează prin:

- acordul de voință al părților;
- denunțare unilaterală (în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată);
- expirarea termenului (la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere);
- rezilierea contractului pentru neexecutare (în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului; în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului); - pierderea spațiului în discuție (la dispariția, dintr-o cauză de forță

majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri);

- desființarea titlului locatarului;
- alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Cap.7.Forța majoră

Art. 25. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (sase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la aceasta dată.

Art. 26.Chiriasul nu răspunde pentru nici o cauză de forță majoră care ar împiedica folosința spațiului închiriat și are dreptul, și în asemenea cazuri, la chirie redusă proporțional cu capacitatea de întrebunițare a terenului, în situația în care acesta din urma solicită menținerea contractului de închiriere. În situația în care chiriașul nu mai solicită menținerea contractului de închiriere, acesta nu mai datorează chirie pe perioada cât a fost împiedicat în folosință spațiul închiriat neputând însă solicita despăgubiri pentru nefolosința parțială sau totală a bunului închiriat întrucât locatarul nu poate răspunde în situații de forță majoră.

Cap.8. Soluționarea litigiilor

Art.27.Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabila, prin tratative directe, orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea contractului.

Art.28.Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Cap.9.Protecția datelor cu caracter personal

Art.29. Având în vedere noile reglementări cu privire la protecția datelor cu caracter personal, introduse prin Regulamentul UE 2016/679 ("Regulamentul"), ce reprezintă baza legislației privind prelucrarea datelor cu caracter personal și a protecției acestor date pentru statele membre UE și prin Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului ("Legea 190/2018"), R.A.J.D.P.Constanța în reorganizare judiciară confirmă angajamentul pentru a prelucra datele personale ale persoanelor vizate în mod transparent și cu respectarea tuturor drepturilor de care aceste persoane beneficiază conform legii.

Art.30. Atunci când prelucreză date cu caracter personal în legătură cu prezentul contract, fiecare Parte se obligă să se conformeze cu legislația aplicabilă privind protecția datelor cu caracter personal, incluzând, dar fără

a se limita la, prevederile Regulamentului și ale Legii 190/2018 și deciziile pe care autoritatea de supraveghere din România (ANSPDCP) le poate emite din când în când în legătură cu acestea;

Art.31.Acolo unde legea prevede astfel, fiecare Parte care divulgă informații în legătură cu angajații/reprezentanții săi va furniza o notă de informare persoanelor vizate, informându-le în mod corespunzător cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale acestora efectuată în legătură cu prezentul contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR
UAT. COMUNA FÂNTÂNELE
CONSILIUL LOCAL FÂNTÂNELE
PRIMAR ION ADRIAN ROȘU

CHIRIAȘ

.....

SECRETAR GENERAL UAT
ARINA RALUCA ȘTEFĂNICĂ

CONTABIL
ELENA SIMONA SCUPARĂ

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru spațiul închiriat de _____

Pe perioada _____

Destinația	Suprafața în mp.	Tarif chirie/mp.	Total
Suprafața folosită			
Total chirie pe lună			
TVA			
Total general pe lună			

Prețul închirierii, respectiv chiria pe lună pentru bunul închiriat este de _____ lei/lună.

Lunar se va factura și se va achita această chirie. Neplata chiriei duce la rezilierea de drept a acestuia fără o altă formalitate și fără intervenția instanței.

Data, _____

PROPRIETAR
UAT. COMUNA FÂNTÂNELE
CONSILIUL LOCAL FÂNTÂNELE
PRIMAR ION ADRIAN ROȘU

CHIRIAȘ

.....

SECRETAR GENERAL UAT
ARINA RALUCA ȘTEFĂNICĂ

CONTABIL
ELENA SIMONA SCUPARĂ



ROMÂNIA
-JUDEȚUL CONSTANȚA-
PRIMAR

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668
primaria_fantanele@yahoo.com

Nr. 127 / 10 .08 .2021

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu,
pentru desfășurarea de activități de către o farmacie în cadrul clădirii Dispensarului
uman, situat pe str. Basarabia nr. 101 B, Comuna Fantanele, jud. Constanta**

In conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din OUG.nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.

Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 la Codul administrativ, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Exercitarea dreptului de proprietate publică, se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Existenta unei farmacii sau a unui punct farmaceutic in comuna Fantanele este benefica și imperios necesara.

Termenul de închiriere pe care il propun este de 5 (cinci) ani, cu drept de prelungire cu acordul părților, prin act aditional.

Prețul minim de pornire a licitației este 3,86 Euro/mp/luna adica echivalentul a **18,98 lei /mp/luna** (fără T.V.A.) stabilită conform Raportului de evaluare nr.315/23.07.2021 intocmit de Management Solutions SRL și va fi indexată anual cu indicele preturilor de consum.

Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației.

De asemenea, vă propun să aprobați Documentația de atribuire, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

Astfel, pentru valorificarea eficientă a patrimoniului public al Comunei Fântânele vă propun închirierea prin licitație publică a spațiului menționat mai sus.

La întocmirea proiectului de hotărâre au fost avute în vedere noile reglementări legale aplicabile în materie, respectiv Codul administrativ, care stabilește modalitatea de închiriere, elementele obligatorii pe care trebuie să le conțină hotărârea consiliului local, precum și conținutul documentației de atribuire.

Prin dispoziția primarului se va constitui comisia de evaluare și va organiza licitația în termenul și în condițiile prevăzute de prezenta hotărâre.

Totodată, vă solicit să desemnați reprezentanții consiliului local în Comisia de evaluare.

Față de cele arătate, supunem spre analiză și dezbateră proiectul de hotărâre pe care vă rugăm să-l aprobați în forma prezentată.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI FÂNTÂNELE
Ion Adrian ROȘU



ROMÂNIA
-JUDEȚUL CONSTANȚA-
COMUNA FÂNTÂNELE

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668
primaria_fantanele@yahoo.com

Nr. 126 din 09.08.2021

**Raport de specialitate al Compartimentului financiar contabil
la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu,
pentru desfășurarea de activități de către o farmacie în cadrul clădirii Dispensarului
uman, situat pe str. Basarabia nr. 101 B, Comuna Fantanele, jud. Constanta**

Luând act de :

- a) art. 1, art. 2, art. 5 alin.(2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art 76 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare;
- c) art.120 alin.(1), art.121 alin.(1) și alin.(2), art.138 alin.(1) și alin.(4) din Constituția României, republicată;
- d) art.7 alin.(2) din Codul civil, adoptat prin Legea 287/2009, cu modificările ulterioare;
- e) art.332 - art.348 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, arăt că:

In conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din OUG.nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.

Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 la Codul administrativ, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Exercitarea dreptului de proprietate publică, se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Existența unei farmacii sau a unui punct farmaceutic în comuna Fantanele este benefică și imperios necesară.

Termenul de închiriere pe care îl propun este de 5 (cinci) ani, cu drept de prelungire cu acordul părților, prin act adițional.

Prețul minim de pornire a licitației este 3,86 Euro/mp/luna adică echivalentul a **18,98 lei /mp/luna** (fără T.V.A.) stabilită conform Raportului de evaluare nr.315/23.07.2021 întocmit de Management Solutions SRL și va fi indexată anual cu indicele preturilor de consum.

Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației.

De asemenea, vă propun să se aprobe Documentația de atribuire, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

Astfel, pentru valorificarea eficientă a patrimoniului public al Comunei Fântânele propun închirierea prin licitație publică a spațiului menționat mai sus.

Ținând cont de cele menționate mai sus s-a elaborat Proiectul de hotărâre , cu propunerea de a fi înaintat Consiliului local al Comunei Fântânele spre aprobare în ședință.

Compartiment financiar contabil

Referent Simona Elena SCUPĂRĂ