

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SATU MARE  
COMUNA APA

**DOCUMENTAȚIE DE ÎNCHIRIERE**

*Imobilului cu denumirea: Apartament , situată în Sat Apa, Comuna Apa, nr.134, Et.II, Ap.3, jud.Satu Mare, înscris în C.F. nr.100841-C1-U1 , în suprafață utilă de 65,88 mp, care face parte din domeniul public al Comunei Apa.*

- 2022 -

CUPRINS

**SECȚIUNEA I**

**- CAIETUL DE SARCINI**

**SECȚIUNEA II**

**- FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**SECȚIUNEA III**

**- CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

**SECȚIUNEA IV**

**- FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

## SECȚIUNEA I

### CAIET DE SARCINI

*privind închirierea imobilului : **Apartment** , situată în Sat Apa, Comuna Apa, nr.134, Et.II, Ap.3, jud.Satu Mare, înscris în C.F. nr.100841-C1-U1 , în suprafață utilă de 65,88 mp, care face parte din domeniul public al Comunei Apa.*

#### I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND BUNUL ÎNCHIRIAT

Bunul care face obiectul procedurii de licitație publică în vederea închirierii este imobilul **Apartment** , situată în Sat Apa, Comuna Apa, nr.134, Et.II, Ap.3, jud.Satu Mare, înscris în C.F. nr.100841-C1-U1 , în suprafață utilă de 65,88 mp, care face parte din domeniul public al Comunei Apa. denumit în continuare Imobilul.

- 1.1. Imobilul este identificat prin Planul de Situație al imobilului înscris în CF nr. 100841-C1-U1 Apa, întocmit de inginer topograf Dărăban Radu, Plan care face parte integrantă din Documentația de Închiriere.
- 1.2. Imobilul este situat la etajul II al imobilului situat în Satul Apa, Comuna Apa, nr.134, jud. Satu Mare.
- 1.3. Accesul la Imobilul care face obiectul prezentei proceduri de licitație se realizează pe casa scârilor .
- 1.4. Imobilul Apartment este învecinat cu celelalte apartamente care aparțin domeniului public al comunei Apa, nefiind conectat la utilități.
- 1.5. Imobilul se află în proprietatea Comunei Apa, aceasta având calitatea de Locator și este liber de orice sarcini.
- 1.6. Închirierea Imobilului identificat la pct. 1.1, precum și documentația de atribuire vor fi supuse spre aprobarea autorităților deliberative ale Comunei Apa.
- 1.7. Închirierea Imobilului va genera încasarea de venituri suplimentare la bugetul local, precum și dezvoltarea economică a zonei și implicit a comunei Apa.

#### II. CONDIȚII GENERALE DE ÎNCHIRIERE

##### **2.1 Pretul de închiriere**

- 2.1.1 Prețul minim de închiriere, care reprezintă și prețul minim de pornire în procedura licitației este de 203 Lei/lună . Prețul chiriei lunare este stabilit conform Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii chiriei de plată a imobilului APARTAMENT în suprafață de 65,88 mp. , proprietatea Comunei Apa, întocmit de evaluator autorizat Buzilă Olimpiu Marcel.
- 2.1.2 Plata prețului se va efectua în următoarea modalitate:
  - chiria corespunzătoare primei luni contractuale se va achita la data încheierii contractului de închiriere;
  - chiria corespunzătoare lunilor contractuale următori de va achita cel târziu până la data de 15 a lunii pentru care se achită chiria.
- 2.1.3 Plata prețului de închiriere se va face prin virament bancar în contul Locatorului sau la casieria Primăriei comunei Apa.
- 2.1.4 Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligațiilor de plată cu titlu de chirie sau alte obligații de plată rezultate din locațiune se datorează majorări de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere.
- 2.1.5 Întârzierea plății chiriei cu 30 de zile de la data stabilită conform art. 2.1.2 dă posibilitatea Locatorului să rezilieze unilateral contractul de închiriere printr-o notificare scrisă, prealabilă de 30 de zile calendaristice.

##### **2.2 Durata închirierii**

- 2.2.1 Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data semnării contractului de închiriere.
- 2.2.2 Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților, în baza unui act adițional scris, încheiat cu cel puțin 6 luni înainte expirarea contractului care face obiectul prezentei proceduri de atribuire.
- 2.2.3 La momentul încetării contractului de închiriere, Locatarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, inclusiv investițiile realizate și încorporate în imobil, care vor intra în proprietatea Locatorului ca efect al accesunii cu titlu gratuit.

### **2.3 Obiectivul de investiții**

- 2.3.1 Imobilul se închiriază de către Locatar în vederea realizării de către Locatar a unor birouri.
- 2.3.2 Bunul imobil se închiriază exclusiv pentru realizarea unor birouri comerciale , fiind interzisă utilizarea acestuia în alte scopuri, ori realizarea unor investiții de altă natură decât cele specifice .
- 2.3.3 Locatarul va folosi doar echipamente și tehnologii permise de legislația națională și europeană, care să nu aducă atingere structurii de rezistență a apartamentului și a imobilului.
- 2.3.4 Locatarul are obligația de a informa locatorul asupra tuturor investițiilor pe care le va realiza.

### **2.4 Autorizații, avize, acorduri**

- 2.4.1 Obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor ori acordurilor necesare prevăzute de legislația în vigoare pentru realizarea investițiilor și exploatarea Imobilului, incluzând, dar fără a se limita la cele referitoare la protecția mediului, protecția muncii, sănătate și securitate în muncă, construcții, etc. cade în sarcina Locatarului.
- 2.4.2 Toate costurile generate de obținerea acordurilor, avizelor și autorizațiilor necesare vor fi suportate de către Locatar.
- 2.4.3 Locatarul își asumă întreaga răspundere pentru incapacitatea de a obține autorizațiile, avizele ori acordurile necesare, dar și pentru realizarea investițiilor ori exploatarea Imobilului în lipsa acestora.

### **2.5 Subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere**

- 2.5.1 Este interzisă cesiunea totală sau parțială a contractului de locațiune.
- 2.5.2 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a Imobilului care face obiectul locațiunii.

## **III. CONDIȚIILE GENERALE ALE LICITAȚIEI**

### **3.1 Condiții de participare la licitație**

- 3.1.1 La procedura de licitație publică organizată conform prezentului caiet de sarcini poate participa în calitate de ofertant orice persoană fizică sau juridică dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - a) a depus oferta de participare la licitație împreună cu toate documentele necesare prevăzute la art. 3.2 din prezentul Caiet de Sarcini, în termenele prevăzute prin anunțul de licitație;
  - b) are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor datorate bugetului național consolidat al statului și bugetului local, care sunt exigibile la data publicării anunțului de licitație;
  - c) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
  - d) nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- 3.1.2 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 a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație
- 3.1.3 În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să achite în contul Locatorului următoarele:
  - a) taxă de participare la licitație în valoare de 100 lei;
  - b) garanția de participare la licitație, în valoare de 100 lei;
  - c) documentația pentru închiriere aferentă licitației este în valoare de 100 lei.
- 3.1.4 Garanția de participare pentru ofertanții necâștigători, va fi restituită în termen de 30 de zile de la data finalizării licitației și declarării ofertei câștigătoare, în baza unei cereri formulate în scris, depusă la sediul Locatorului.
- 3.1.5 Retragerea sau modificarea ofertei după data de depunere a acesteia și până la adjudecarea licitației va conduce la pierderea de către ofertant a garanției de participare.
- 3.1.6 Locatorul poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertantul declarat câștigător a acceptării ofertei acestuia.

### **3.2 Documente necesare pentru participare**

- 3.2.1 Documentele necesare pentru participarea persoanelor juridice sunt următoarele:
  - a) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;

- b) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, în original sau copie legalizată, valabil la data deschiderii ofertelor;
  - c) certificate constatatoare emise de unități abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor;
  - d) declarație pe proprie răspundere în formă autentică că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară, nu este insolubil și nu este supus altor proceduri similare care ar conduce la încetarea personalității juridice, ca urmare a deciziei proprii sau a unui organ competent;
  - e) împuternicire pentru persoana delegată de societate să o reprezinte în procedura de licitație, în cazul în care este delegată o altă persoană decât administratorul societății, însoțită de o copie după actul de identitate;
  - f) dovada achitării taxelor prevăzute la art. 3.1.1 și 3.1.3;
  - g) O copie a extrasului de cont bancar prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea financiară;
  - h) Certificat de cazier fiscal;
  - i) Certificat de cazier judiciar.
- 3.2.2 Documentele necesare pentru participarea persoanelor fizice sunt următoarele:
- a) Actul de identitate al ofertantului, în copie certificată pentru conformitate cu originalul;
  - b) Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale, emis de primăria unde domiciliază, în original sau copie legalizată, valabil la data deschiderii ofertelor;
  - c) Certificat de cazier fiscal;
  - d) Certificat de cazier judiciar;
  - e) O copie a extrasului de cont bancar prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea financiară;
  - f) dovada achitării taxelor prevăzute la art. 3.1.1. și 3.1.3;

### **3.3 Reguli privind oferta de participare**

- 3.3.1 Înscrierea la licitație se va face pe baza unei solicitări scrise, depuse în termenul stabilit în anunțul de participare la licitație, la sediul Primăriei Comunei Apa situat în Sat Apa, Comuna Apa nr.132, birou achiziții publice.
- 3.3.2 Fiecare participant poate depune o singură ofertă, însoțită de actele prevăzute la art.3.2 și de dovada achitării garanței de participare, iar fiecare document al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 3.3.3 Ofertele se redactează în limba română. Documentele redactate în altă limbă vor fi însoțite de traducere autorizată în limba română.
- 3.3.4 Ofertanții depun ofertele în două plicuri sigilate, unul în exterior și unul în interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.
- 3.3.5 Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele:
- 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 Locatorului;
  - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- 3.3.6 Plicul interior va conține oferta propriu-zisă și pe acesta se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 3.3.7 Oferta va fi depusă în 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 3.3.8 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Locator.
- 3.3.9 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.3.10 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 3.3.11 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

### **3.4 Comisia de evaluare**

- 3.4.1 Comisia de evaluare răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:
- verifică și evaluează documentele depuse de către ofertanți;
  - întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți;
  - întocmește procesul verbal de adjudecare;
  - întocmește pe baza procesului-verbal de adjudecare raportul procedurii de licitație.
- 3.4.2 Comisia de evaluare, numită prin dispoziția primarului este formată din: 3 reprezentanți ai consiliului local și 2 reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului și funcționează legal în prezența majorității membrilor ei.
- 3.4.3 Ședința de licitație va fi condusă de președintele comisiei de licitație ales dintre membrii comisiei de evaluare, prin votul majorității acestora.
- 3.4.4 Decizia comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. În caz de egalitate votul președintelui este decisiv.
- 3.4.5 Membrii comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, pe propria răspundere, care se va păstra la dosarul procedurii de licitație a bunului.

### **3.5 Desfășurarea licitației**

- 3.5.1 Licitația propriu-zisă debutează prin deschiderea ofertelor, care are loc la sediul Primăriei Comunei Apa, la data și ora stabilite prin anunțul de participare la licitație.
- 3.5.2 Ofertanții pot participa la ședința de deschidere dacă prezintă actul de identitate, respectiv împuternicirea emisă de societate în cazul persoanelor juridice.
- 3.5.3 Comisia de evaluare va întocmi un proces verbal de deschidere care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei cât și de către reprezentanții ofertanților prezenți. În procesul verbal de deschidere se consemnează modul de desfășurare a ședinței, aspectele formale constatate la deschiderea ofertelor, precum și principalele elemente ale fiecărei oferte.
- 3.5.4 Se va analiza cu prioritate conținutul plicurilor exterioare iar elementele esențiale identificate se vor consemna într-un proces-verbal întocmit de către secretarul comisiei de evaluare.
- 3.5.5 După semnarea procesului-verbal menționat anterior se va trece la deschiderea plicurilor interioare, iar elementele esențiale identificate se vor consemna într-un proces verbal întocmit de secretarul comisiei de evaluare.
- 3.5.6 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.
- 3.5.7 În baza proceselor-verbale prevăzute la art. 3.5.4, 3.5.5 și 3.5.6 comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Locatorului.
- 3.5.8 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Locatorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 3.5.9 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la prezentul titlu.
- 3.5.10 În cazul organizării unei noi licitații, potrivit aliniatului precedent, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
- 3.5.11 Neacceptarea caietului de sarcini și a criteriilor de evaluare va conduce la excluderea ofertantului din procedura de atribuire.

### **3.6 Determinarea ofertei câștigătoare**

- 3.6.1 Ofertele care îndeplinesc condițiile de formă, care au anexate toate documentele prevăzute de art. 3.2 și care au fost depuse în termen vor fi declarate admisibile și vor fi analizate prin raportare la criteriul de atribuire prevăzut de prezentul caiet de sarcini.
- 3.6.2 Criteriul de atribuire este nivelul cel mai mare al chiriei ofertate, nivel care trebuie să fie superior sau egal cu suma de 203 lei/lună, acesta fiind prețul minim de pornire al licitației.
- 3.6.3 Ofertele cu valoarea chiriei lunare mai mică decât cea impusă vor fi declarate neconforme și vor fi excluse de la licitație.

- 3.6.4 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, aceștia pot alege să își mențină oferta, ori să oferteze o altă sumă, după care se va face din nou aplicarea art. 3.6.2 din prezentul caiet de sarcini.
- 3.6.5 Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul verbal în care se consemnează suma ofertată de către fiecare ofertant și care se semnează de toți membrii comisiei. În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de maxim o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite Primăriei Comunei Apa și care se depune la dosarul licitației.
- 3.6.6 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Locatorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 3.6.7 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Locatorul informează ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa, precum și pe ceilalți ofertanți asupra rezultatului procedurii, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.
- 3.6.8 Locatorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 3.6.9 Locatorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

### **3.7 Încheierea contractului**

- 3.7.1 Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- 3.7.2 Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- 3.7.3 Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- 3.7.4 Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

### **3.8 Neîncheierea contractului**

- 3.8.1 Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la expirarea termenului prevăzut la art. 3.1.6, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- 3.8.2 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- 3.8.3 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Locatorul contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
- 3.8.4 Daunele-interese prevăzute la alin. 3.8.1 și 3.8.2 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- 3.8.5 În cazul în care Locatorul 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, Locatorul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- 3.8.6 În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 3.8.5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 3.8.3.
- 3.8.7 În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

### **3.9 Anularea procedurii de licitație**

- 3.9.1 Prin excepție de la prevederile art. 3.6.8, Locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

- 3.9.2 Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019, respectiv transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență;
  - b) Locatorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor enumerate anterior.
- 3.9.3 Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- 3.9.4 Locatorul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

#### **IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **4.1 Drepturile și obligațiile Locatarului:**

- a) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, cu diligența unui bun proprietar, bunul care face obiectul contractului de închiriere. Exploatarea se va face în așa fel încât să nu stânjenească ori să prejudicieze în vreun fel fondurile ori drepturile proprietarilor vecini, ori ale altor terți;
- b) Să obțină, pe cheltuiala sa, toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare pentru activitatea pe care urmează să o desfășoare;
- c) Să suporte toate prejudiciile cauzate Locatarului sau unor terți, prin activitățile desfășurate, în perioada de derulare a contractului de închiriere;
- d) Să exploateze bunul închiriat în următoarele condiții:
  - securitatea serviciilor furnizate/prestate;
  - continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
  - accesul liber la servicii și la informațiile necesare la acestea;
  - legalitatea activităților desfășurate.
- e) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- f) Să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- g) Să solicite Locatarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- h) 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;
- i) 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;
- j) Locatarul este obligat ca **la semnarea contractului de închiriere să facă dovada consemnării în favoarea Locatarului a garanției la nivelul contravalorii a două chirii**, calculată conform prețului stabilit prin actul de adjudecare a licitației. Garanția se va constitui sub formă de scrisoare de garanție bancară de bună execuție sau prin alte forme.

##### **4.2 Drepturile și obligațiile Locatarului:**

- a) Să pună Imobilul la dispoziția Locatarului, liber de orice sarcini, urmând ca la predare să fie încheiat un proces verbal;
- b) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 4.1 litera g din prezentul caiet de sarcini, în caz contrar, Locatorul fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) Să rețină garanția în caz de neplată a chiriei precum și în caz de încălcare a oricărei obligații contractuale. În acest caz, Locatarul este obligat să reîntregească garanția, în situația în care nu a intervenit rezilierea contractului.
- e) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- f) Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

## **V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

### **5.1** Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii și ale prezentului caiet de sarcini;
- b) în caz de neplată a chiriei la termenele stabilite, situație în care Locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu o notificare prealabilă de 30 de zile calendaristice;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, fără obligația locatorului de a plăti daune interese;
- d) schimbarea destinației imobilului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- e) prin denunțare unilaterală de către Locator, cu respectarea unui termen de preaviz de 90 de zile;
- f) în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către oricare dintre părți, cu notificarea scrisă prealabilă a părții în culpă de 30 de zile calendaristice;

### **5.2** La încetarea contractului din orice motiv, Locatorul este obligat să restituie Locatorului Imobilul închiriat, liber de orice sarcini. Obligația de restituire se întinde și asupra investițiilor încorporate în imobil realizate pe parcursul derulării contractului, investiții care vor intra în proprietatea Comunei Apa, pe temeiul acesiunii cu titlu gratuit.

## **VI. DISPOZIȚII FINALE**

### **6.1 Forta majoră**

Nici una dintre părți nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de închiriere dacă a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice cealaltă parte în termen de 10 zile de la producerea evenimentului.

În cazul în care evenimentul de forță majoră se prelungește pe o perioadă mai mare de 30 de zile, contractul de închiriere se consideră reziliat de drept.

### **6.2 Notificări**

Orice notificare dintre părțile contractului de închiriere este valabil comunicată dacă va fi transmisă în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa de la sediul prevăzut în contractul de închiriere pentru fiecare parte.

Ambele părți au obligația de a notifica celeilalte apariția unor împrejurări de natură să aducă atingere derulării contractului ori drepturilor celeilalte părți.

### **6.3 Litigii**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.



## SECȚIUNEA II

### FIȘA DE DATE A PROCEDURII

*privind aprobarea închirierii prin licitație publică și a documentației de atribuire în vederea închirierii bunului public constând în: Apartament situat în Sat Apa, Com.Apa, nr.134, jud. Satu Mare, înscris în C.F. 100841-C1-U1, nr.cadastral 1000841-C1-U1, în suprafață utilă de 65,88 mp, care face parte din domeniul public al comunei Apa*

#### Capitolul I

##### INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Comuna Apa cu sediul în sat Apa, comuna Apa, nr.132, reprezentată prin primar Trandafir Vasile-Radu, cod de înregistrare fiscală 3897416, tel/fax: 0261-843001. Persoane de contact: viceprimar Sălăgean Daniel și consilier achiziții publice : Bonta Sergiu-Ionuț.

#### Capitolul II

##### INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere se va atribui prin aplicarea procedurii licitației în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Principiile de bază pentru atribuirea contractului de închiriere sunt: transparența, nediscriminarea, tratamentul egal, proporționalitatea și libera concurență.

##### **II.1 Procedura licitației deschise**

Anunțul de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Publicarea acestuia se va face cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Ofertații trebuie să fie persoane fizice sau juridice

##### **Anunțul de licitație va trebui să conțină:**

- a) informații generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depuse fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Locatorul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată care înaintează o solicitare în acest sens, iar punerea la dispoziție a unui exemplar din această documentație se va face pe suport de hârtie într-un termen care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii.

Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

Locatorul are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Locatorul are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel locatorul in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la aliniatul anterior, acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

***Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.***

### **Capitolul III**

#### **INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile fișei de date a procedurii. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul primăriei comunei Apa, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

##### **1. PLICUL EXTERIOR**

**Pe plicul exterior se va indica obiectul contractului pentru care se depune oferta și Precizarea „ A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor, data \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_,”**

**Plicul exterior va trebui să conțină:**

- o fișă cu informații privind ofertantul; (Formularul nr.1)
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul nr.2)
- acte doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertantului (documente de calificare)
- Declarație pe propria răspundere nr.1;
- Declarația pe propria răspundere nr.2:
- Statutul societății (pentru persoane juridice) – copie;
- Certificat de înregistrare emis de O.R.C. (pentru persoane juridice)-copie;
- Certificat fiscal privind taxele și impozitele locale, care să ateste că ofertantul nu are obligații fiscale față de bugetul local al comunei Apa – original sau copie certificată;
- Certificat de atestare fiscală care să ateste că ofertantul nu are obligații exigibile de plată față de bugetul consolidat al statului – original sau copie certificată;
- Certificat constatator ORC (pentru persoane juridice) – copie;
- acte doveditoare ale achitării taxelor privind participarea la licitație (cv caiet sarcini, taxa de participare, garanția de participare);

##### **2. PLICUL INTERIOR**

**Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul acestuia, după caz.**

**Plicul interior conține oferta propiu-zisă, astfel:**

- Chiria ofertată (Formularul nr.4)

**Documentele de calificare** au ca scop demonstrarea potențialului financiar al fiecărui participant la procedura de licitație, potențial care trebuie să reflecte posibilitatea concretă a acestuia de a îndeplini contractul și de a rezolva eventualele dificultăți legate de îndeplinirea acestuia.

Locatorul are dreptul de a aplica în cadrul procedurii de licitație, numai criteriile de calificare și selecție referitoare la :

- motive de excludere a ofertantului
- capacitatea ofertantului.

1. Locatorul, comuna Apa, exclude din procedura de licitație publică, orice ofertant cu privire la care a stabilit, în urma analizei și documentelor prezentate sau a luat cunoștință în orice alt mod că a fost

condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru faptele sancționate de legile fiscale, contabile, vamale și cele care privesc disciplina financiară.

Se va depune o declarație pe propria răspundere în acest sens.

2. Locatorul exclude din procedura de licitație orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) se află în procedura insolvenței, faliment sau în lichidare, în supraveghere judiciară sau în încetarea activității;
- b) a comis o abatere profesională gravă care îi pune în discuție integritatea, iar locatorul poate demonstra acest lucru prin orice mijloc de probă;
- c) se află într-o situație de conflict de interese;
- d) ofertantul a încercat să influențeze în mod nelegal procesul decizional al locatorului, să obțină informații confidențiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire;
- e) a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunuri ale U.A.T-urilor în ultimii 3 ani dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie.

Se va depune o declarație pe propria răspundere în acest sens.

3. Locatorul exclude din procedura de licitație orice ofertant despre care are cunoștință că și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor, contribuțiilor sau altor datorii la bugetul consolidat al statului și la bugetul local al comunei Apa.

4. Locatorul exclude din procedura de licitație orice ofertant care nu a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare.

5. Locatorul exclude din procedura de licitație orice ofertant care nu a depus toate actele solicitate.

***Ofertanții care nu îndeplinesc una sau mai multe condiții mai sus menționate, vor fi DESCALIFICAȚI.***

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar 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 a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

#### **Capitolul IV**

##### **MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- verifică și evaluează documentele depuse de către ofertanți;
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți;
- întocmește procesul verbal de adjudecare;
- întocmește pe baza procesului-verbal de adjudecare raportul procedurii de licitație.

Comisia, numită prin dispoziția primarului este formată din: 3 reprezentanți ai consiliului local și 2 reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului și funcționează legal în prezența majorității membrilor ei.

Ședința de licitație va fi condusă de președintele comisiei de licitație și este statutară în prezența majorității simple a membrilor ei.

Decizia comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. În caz de egalitate votul președintelui este decisiv.

Ofertanții – persoane juridice pot participa la ședința de deschidere prin reprezentanți doar pe baza împuternicirii scrise.

Rezultatul analizei conținutului plicurilor exterioare se va consemna într-un proces-verbal întocmit de către secretarul comisiei de evaluare.

După semnarea procesului-verbal menționat anterior se va trece la deschiderea plicurilor interioare.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile prevăzute la Capitolul III.

În condițiile în care la licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, potrivit aliniatului precedent, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În baza procesului – verbal , comisia va întocmi un raport al procedurii pe care îl va înainta primarului comunei APA , spre aprobare.

Locatorul informează în scris , prin comunicarea rezultatului procedurii de licitație , cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor , indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Contractul de locațiune se încheie după un termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării.

## **Capitolul V**

### **ANULAREA LICITAȚIEI**

Anularea licitației are loc în următoarele situații:

- a) dacă nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- b) dacă încălcări ale prevederilor legale afectează procedura de licitație sau dacă este imposibilă încheierea contractului;
- c) dacă contractul nu poate fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul și nu există o ofertă clasată pe locul 2 admisibilă;
- d) în cazul unor contestații întemeiate , admise.

Anularea se face prin hotărârea membrilor comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acesteia.

## **Capitolul VI**

### **INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire.

Criteriul de atribuire al contractului este *cel mai mare nivel al chiriei lunare , dar nu mai mic de 203 lei/lună .*

În cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț, comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cadrul aceleiași proceduri.

## **Capitolul VII**

### **INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUSELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Informațiile referitoare la clauzele contractului obligatorii, se regăsesc în proiectul de contract SECȚIUNEA III din Documentația de atribuire

## **Capitolul VIII**

### **INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu procedura licitației publice se realizează conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

### **SECȚIUNEA III**

## **CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

### **CONTRACT CADRU CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

*Privind închirierea imobilului : Apartament , situată în Sat Apa, Com.Apa, nr.134, jud. Satu Mare cu nr.cadastral 100841-C1-U1, în suprafață utilă de 65,88 mp, înscris în C.F. nr.1000841-C1-U1 Apa, domeniu public al Comunei Apa.*

#### **VII. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.8.COMUNA APA, instituție publică de interes local, cu sediul în Sat Apa, Comuna Apa, numărul 132, Județul Satu Mare, având codul unic de înregistrare fiscală 3897416, reprezentată prin Trandafir Vasile-Radu, având funcția de Primar, în calitate de **"LOCATOR"**

și

1.9. ...., persoană fizică (domiciliul,buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având funcția de....., în calitate de **"LOCATAR"**,

*În temeiul art. 332 și următoarele din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ și al HCL nr. \_\_\_/2022, ca urmare a câștigării de către Locatar a licitației organizate, au convenit încheierea prezenteului contract de închiriere.*

#### **VIII. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Obiectul contractului constă în închirierea de către Locator în favoarea Locatarului a imobilul - *Apartament , situată în Sat Apa, Com.Apa, nr.134, jud. Satu Mare cu nr.cadastral 100841-C1-U1, în suprafață utilă de 65,88 mp, înscris în C.F. nr.1000841-C1-U1 Apa, domeniu public al Comunei Apa.*

2.6 , denumit în continuare Imobilul.

2.7 Imobilul este situat în Sat Apa, Com.Apa, nr.134, jud. Satu Mare .

2.8 Accesul la Imobil se va realiza pe casa scării.

2.9 În jurul apartamentului există alte apartamente aparținând comunei Apa și Poșta Română.

2.10 Imobilul se închiriază de către Locator în vederea realizării de către Locatar a investițiilor corespunzătoare în vederea înființării unor birouri comerciale.

2.11 Bunul imobil se închiriază exclusiv pentru realizarea unor birouri.

2.12 Locatarul va folosi doar echipamente și tehnologii permise de legislația națională și europeană, care să nu aducă atingere structurii de rezistență a apartamentului și a imobilului în ansamblu.

2.13 Locatarul are obligația folosi spațiul închiriat numai pentru birouri.

#### **IX. DURATA CONTRACTULUI**

3.10 Durata contractului de închiriere este de 10 ani, începând de azi, \_\_.\_\_.\_\_, data semnării contractului de închiriere, până la data de \_\_.\_\_.\_\_.

3.11 Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților, în baza unui act adițional scris, încheiat cu cel puțin 6 luni înainte expirarea contractului care face obiectul prezentei proceduri de atribuire.

3.12 La momentul încetării contractului de închiriere, Locatarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, inclusiv investițiile realizate, care vor intra în proprietatea Locatarului ca efect al accesunii cu titlu gratuit.

#### **X. PREȚUL DE ÎNCHIRIERE**

4.1 Prețul de închiriere ofertat și adjudecat este de \_\_\_\_\_ Lei/an.

4.2 Plata prețului se va efectua în următoarea modalitate:

- chiria corespunzătoare primei luni contractuale se va achita la data încheierii contractului de închiriere;
- chiria corespunzătoare lunilor contractuale următori de va achita cel târziu până la data de 15 a lunii pentru care se achită chiria.

- 4.3 Plata prețului de închiriere se va face prin virament bancar în contul \_\_\_\_\_ deschis la Banca \_\_\_\_\_ pe numele Locatarului sau la casieria Primăriei comunei Apa,
- 4.4 Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligațiilor de plată cu titlu de chirie sau alte obligații de plată rezultate din locațiune se datorează majorări de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere.
- 4.5 Întârzierea plății chiriei cu 30 de zile de la data stabilită conform art. 4.2 dă posibilitatea Locatarului să rezilieze unilateral contractul de închiriere printr-o notificare scrisă, prealabilă de 30 de zile calendaristice.

## **XI. AUTORIZAȚII, AVIZE, ACORDURI**

- 5.1 Obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor ori acordurilor necesare prevăzute de legislația în vigoare pentru realizarea investițiilor și exploatarea Imobilului, incluzând, dar fără a se limita la cele referitoare la protecția mediului, protecția muncii, sănătate și securitate în muncă, construcții, etc. cade în sarcina Locatarului.
- 5.2 Toate costurile generate de obținerea acordurilor, avizelor și autorizațiilor necesare vor fi suportate de către Locatar.
- 5.3 Locatarul își asumă întreaga răspundere pentru incapacitatea de a obține autorizațiile, avizele ori acordurile necesare, dar și pentru realizarea investițiilor ori exploatarea Imobilului în lipsa acestora.

## **XII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI**

- 6.1 Este interzisă cesionarea totală sau parțială a contractului de locațiune.
- 6.2 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a Imobilului care face obiectul locațiunii.

## **XIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **7.1 Drepturile și obligațiile Locatarului:**

- k) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul care face obiectul prezentului contract. Exploatarea se va face în așa fel încât să nu stânjenească ori să prejudicieze în vreun fel fondurile ori drepturile proprietarilor vecini, ori ale altor terți;
- l) Să obțină, pe cheltuiala sa, toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare pentru activitatea pe care urmează să o desfășoare;
- m) Să suporte toate prejudiciile cauzate Locatarului sau unor terți, prin activitățile desfășurate, în perioada de derulare a contractului de închiriere;
- n) Să exploateze bunul închiriat în următoarele condiții:
- securitatea serviciilor furnizate/prestate;
  - continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
  - accesul liber la servicii și la informațiile necesare la acestea;
  - legalitatea activităților desfășurate.
- o) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- p) Să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract;
- q) Să solicite Locatarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- r) 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;
- s) 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;
- t) Locatarul este obligat ca **la semnarea contractului de închiriere** să facă dovada consemnării în favoarea Locatarului **a garanției la nivelul contravalorii a două chirii**, calculată conform prețului stabilit prin actul de adjudecare a licitației. Garanția se va constitui sub formă de scrisoare de garanție bancară de bună execuție.
- u) Locatarul este obligat să utilizeze și să întrețină Imobilul în mod continuu și permanent, conform scopului convenit, și să se manifeste cu diligența unui bun proprietar;

### **7.2 Drepturile și obligațiile Locatarului:**

- h) Locatarul are obligația de a pune Imobilul la dispoziția locatarului, liber de orice sarcini, urmând ca la predare să fie încheiat un proces verbal;

- i) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- j) Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 4.1 litera g din prezentul caiet de sarcini, în caz contrar, Locatorul fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- k) Să rețină garanția în caz de neplată a chiriei precum și în caz de încălcare a oricărei obligații contractuale. În acest caz, Locatarul este obligat să reîntregească garanția, în situația în care nu a intervenit rezilierea contractului.
- l) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- m) 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;
- n) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

#### **XIV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

8.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- g) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea duratei, în condițiile legii;
- h) în caz de neplată a chiriei și/sau a altor obligații contractuale la termenele stabilite, situație în care Locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu o notificare prealabilă de 30 de zile calendaristice;
- i) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, fără obligația locatorului de a plăti daune interese;
- j) schimbarea destinației imobilului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- k) prin denunțare unilaterală de către Locator, cu respectarea unui termen de preaviz de 90 de zile;
- l) în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către oricare dintre părți, cu notificarea scrisă prealabilă a părții în culpă de 30 de zile calendaristice;

8.2 La încetarea contractului din orice motiv, Locatarul este obligat să restituie Locatorului Imobilul închiriat, liber de orice sarcini. Obligația de restituire se întinde și asupra investițiilor încorporate în imobil realizate pe parcursul derulării contractului, investiții care vor intra în proprietatea comunei Apa, pe temeiul accesunii cu titlu gratuit.

8.3 Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

#### **XV. DISPOZIȚII FINALE**

##### **9.1 Forta majoră**

Nici una dintre părți nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de închiriere dacă a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice cealaltă parte în termen de 10 zile de la producerea evenimentului.

În cazul în care evenimentul de forță majoră se prelungește pe o perioadă mai mare de 30 de zile, contractul de închiriere se consideră reziliat de drept.

##### **9.2 Notificări**

Orice notificare dintre părțile contractului de închiriere este valabil comunicată dacă va fi transmisă în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa de la sediul prevăzut în la art. 1.1 și 1.2 din prezentul contract de închiriere.

Ambele părți au obligația de a notifica celeilalte apariția unor împrejurări de natură să aducă atingere derulării contractului ori drepturilor celeilalte părți.

##### **9.3 Litigii**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu încheierea, executarea, modificarea și încetarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare la instanțele judecătorești competente din Satu Mare.

**X. CLAUZE FINALE**

10.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional scris încheiat între părțile contractante.

Prezentul contract a fost încheiat azi, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_, în \_\_ exemplare originale, la sediul Locatorului, din Sat Apa, Comuna Apa, numărul 132, Județul Satu Mare.

COMUNA APA  
prin Primar Trandafir Vasile-Radu

\_\_\_\_\_  
prin \_\_\_\_\_



**SECȚIUNEA IV**  
**- FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

Formularul nr.1

Operator economic

\_\_\_\_\_

(denumirea / numele)

**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/numele;

2. Codul fiscal;

3. Adresa sediului central;

4. Telefon / fax / e-mail;

5. Certificatul de înregistrare/inmatriculare \_\_\_\_\_

(numărul, data și locul înmatriculării/înregistreării)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursale locale, dacă este cazul \_\_\_\_\_

(adrese complete, telefon/fax/, cert. de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor:

9. Cfra de afaceri globală pe ultimii 3 ani

Operator economic

\_\_\_\_\_

(semnatura autorizată)

Operator economic

---

(denumirea/numele)

**DECLARATIE**  
**de participare la procedura de atribuire cu ofertă**

I. Subsemnatul/Subsemnații, \_\_\_\_\_, reprezentant/reprezentanți legali al/ai \_\_\_\_\_, întreprindere/asociere care va participa la procedura de închiriere publică organizată de Comuna Apa, în calitate de autoritate contractantă, cu nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele \_\_\_\_\_, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații ;
2. consimt/consimțim la descalificarea noastră de la procedura publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data completării .....

Operator economic,

.....

(semnatura autorizata)

Operatorul economic

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

## ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa \_\_\_\_\_, cu sediul în

\_\_\_\_\_

Înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_

atribut fiscal \_\_\_\_\_, reprezentată legal prin \_\_\_\_\_

în calitate de \_\_\_\_\_, imputernicim prin prezenta pe \_\_\_\_\_

domiciliate în \_\_\_\_\_, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_,  
nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_

la data de \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, să ne reprezinte la procedura organizată de Comuna Apa în calitate de locator în scopul atribuirii contractului având ca obiect închirierea *bunului public constând în: Apartament situat în Satul Apa, Com.Apa, nr.134, jud. Satu Mare, înscris în C.F. 100841-C1-U1, nr.cadastral 100841-C1-U1, în suprafață utilă de 65,88 mp, care face parte din domeniul public al comunei Apa.* În îndeplinirea mandatului său, imputernicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la prezenta procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedura și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, imputernicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Imputernicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei imputernicite.

Data \_\_\_\_\_

Denumirea mandantului \_\_\_\_\_, pentru SC \_\_\_\_\_

Reprezentată legal prin \_\_\_\_\_ (nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(funcție)  
(semnătura autorizată și stampilei)

Operator economic

.....  
(denumire/sediu)

**FORMULAR DE OFERTĂ**

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului) ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de închiriere să oferim chiria de \_\_\_\_\_ lei/an și să respectăm în totalitate condițiile impuse prin caietul de sarcini .

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, după preluarea imobilului care face obiectul închirierii să asigurăm prestarea serviciilor în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

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

4. Garanția de bună execuție va fi constituită sub forma de Scrisoare de garanție bancară de bună execuție.

5. Precizăm că: (se bifează opțiunea corespunzătoare)

depunem ofertă alternativă, ale carei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar „alternativă”/”altă ofertă”.

nu depunem ofertă alternativă.

6. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de către dumneavoastră, vor constitui un contract angajant între noi.

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

Data completării

.....

Operator economic,

.....  
(nume, prenume, funcție, semnătură autorizată)

Președinte de ședință

Silaghi Dorin-Vasile

Secretar general

Moldovan Vasile