

**ROMANIA**  
**JUDETUL OLT**  
**PRIMĂRIA COMUNEI DEVESELU**

*Str. Aurel Vlaicu nr. 6, tel: 0249510560 / fax: 0249510580, e-mail: primariadeveselu@yahoo.com*

**H O T Ă R Ă R E**

**Referitor la :** aprobarea închirierii, prin licitație publică, a corpului de clădire C1 situată în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu

**Expunere de motive:** administrarea eficientă a domeniului public al comunei Deveselu, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local

**Avand in vedere:**

- Raportul de specialitate nr. 4922 din 20.05.2015 al viceprimarului comunei Deveselu și șefului de serviciu economic, investiții și achiziții publice din cadrul Primăriei comunei Deveselu;
  - solicitarea și oferta de preț nr. VOC/085D/20.05.2015 a S.E.CO.L. SPA Roma Italia, Sucursala România, câștigătorul licitației “Construcția variantei de ocolire - Caracal-relicitare”, înregistrată la Primăria comunei Deveselu sub nr. 4921 din 20.05.2015, privind închirierea unui spațiu pentru birouri administrative;
  - HCL nr. 27 din 30.03.2015 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Deveselu, județul Olt;
  - HCL nr. 39 din 28.05.2015 privind schimbarea destinației, corpului de clădire – C1, situată în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118;
  - prevederile art. 14 - 16 din Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică;
  - prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind finanțele publice locale;
  - prevederile art. 36 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. (5) lit. a) și art. 123 alin. (1) și alin. din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
  - avizul comisiei pentru agricultură, buget-finante, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și turism
- În temeiul art. 45 (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001(r1) cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DEVESELU**

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1 – (1)** Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a corpului de clădire C1 în suprafață de 165,52 mp, situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, pentru birouri administrative.

(2) Datele de identificare a corpului de clădire C1 sunt cele prevăzute în anexa la HCL nr. 39 din 28.05.2015.

**Art. 2 –** Se aprobă prețul minim de pornire la licitație de 24,17 lei/mp/luna.

**Art.3 -** Se aprobă durata închirierii spațiului de 18 luni cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

**Art.4 -** Se aproba Studiul de Oportunitate, conform anexei 1, parte la prezenta hotărâre.

**Art.5 -** Se aproba Caietul de sarcini, conform anexei, parte integranta la prezenta hotărâre.

**Art.6 -** Se aprobă Instrucțiunile de participare la licitație, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7** - Se împuternicește primarul comunei Deveselu pentru desemnarea comisiei de licitație și semnarea contractului de închiriere, precum și a tuturor documentele ce derivă din punerea în aplicare a acestei hotărâri.

**Art.8** - Prezenta hotarare se comunica Primarului comunei Deveselu si Serviciului economic, investiții și achiziții publice din cadrul Primariei comunei Deveselu pentru aducerea la indeplinire si Institutiei Prefectului judetului Olt.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,**

**AUREL TUDOR**



*Avizat de legalitate,*  
**SECRETAR COMUNĂ,**  
*EUGENIA GHEORGHE*

**Nr. 43 din 28.05.2015**

Voturi exprimate: 13 pentru, 0 împotriva, 0 abțineri

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

aprobă închirierea, prin licitație publică, a corpului de clădire C1 în suprafață de 165,52 mp, situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, pentru birouri administrative.

### **CAP.I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR CE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIATE**

Spațiul supus închirierii în suprafață 165,52 mp este compus din 3 camere + hol acces și este situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, județul Olt.

Terenul pe care este situată clădirea are următoarele vecinătăți:

N - proprietate privată

S - str. Nichita Stănescu

E - DS (domeniul public)

V – corp clădire C2 (domeniul public)

Pentru închirierea spațiului respectiv se va organiza licitație publică.

### **CAP. II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA ÎNCHIRIERII.**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea unor bunuri, sunt următoarele :

- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Deveselu, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local ;

### **CAP.III. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI**

Prețul de pornire al licitației este: 24,17 lei/mp/lună.

Plata chiriei se va face lunar conform contractului de închiriere ce se va încheia în termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării.

Chiria va fi indexată anual în funcție de indicii de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică și va fi aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Deveselu;

Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu penalități, conform prevederilor legale, înscrise în contractul de închiriere.

Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, se reține de proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere, urmând ca după această dată, garanția să se transfere în contul chiriei datorate de către chiriaș.

### **CAP. IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICARE A ALEGERII PROCEDURII.**

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere este licitație publică deschisă, conform reglementărilor legale.

### **CAP.V. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII**

Durata închirierii este de 18 luni, cu drept de prelungire, începând cu data predării – primirii spațiului consemnat în procesul verbal.

### **CAP. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI**

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția spațiilor și nu se va schimba funcționalitatea pentru care a fost închiriat.

### **CAP.VII. MADALITATEA DE ACORDARE A CHIRIEI**

Procedura de închiriere este licitație publică deschisă, prin care orice persoană fizică și juridică de drept privat, român sau străin, poate prezenta o ofertă.

**CAP.VIII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE.**

In cazul în care prezentul Studiu de oportunitate va fi aprobat de către Consiliul Local al comunei Deveselu, având în vedere termenele impuse, se consideră ca data de ..... reprezintă termenul cel mai apropiat pentru organizarea licitației.

Ofertele se vor depune în perioada -----

**PRESEDINTE DE SEDINȚA,**

**AUREL TUDOR**



*Avizat de legalitate,*  
**SECRETAR COMUNĂ,**

**EUGENIA GHEORGHE**

## CAIET DE SARCINI

*privind închirierea, prin licitație publică, a corpului de clădire C1 în suprafață de 165,52 mp, situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, pentru birouri administrative*

### **CAP. 1. DATE GENERALE**

Prezentul Caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de închiriere a unui spațiu în suprafață totală de 165,52 mp, situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, pentru birouri administrative.

Spațiul care face obiectul închirierii face parte din domeniul public al comunei și este în administrarea Consiliului local al comunei Deveselu conform HCL nr. 27 din 30.03.2015 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Deveselu, județul Olt.

Închirierea spațiului se face cu destinația de birouri administrative.

Închirierea se face în baza unui contract prin care **Consiliul local al comunei Deveselu**, denumită **locatar**, transmite unei persoane denumită **chiriaș (locatar)**, dreptul de folosință asupra spațiului menționat, în schimbul unei chirii.

Condițiile de calificare ale ofertanților se stabilesc prin *Instrucțiunile de desfășurare a licitației publice deschise*.

### **CAP. 2. DESCRIEREA ȘI CARACTERISTICILE BUNURILOR DESTINATE ÎNCHIRIERII**

Spațiul ce urmează a fi închiriat are următoarele elemente de identificare :

**Spațiul supus închirierii (corpul de clădire) are suprafața de 165,52 mp și este compus din (3 camere + hol acces) situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118.**

Terenul pe care este situată clădirea are următoarele vecinătăți:

- N - proprietate privată
- S - str. Nichita Stănescu
- E - DS (domeniul public)
- V – corp clădire C2 (domeniul public)

### **CAP.3. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII**

Închirierea spațiului sus menționat este motivată de disponibilitatea temporară a acestuia.

-Motivele de ordin economico-financiar: Închirierea spațiilor disponibile, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul comunei Deveselu, prin stabilirea unei chirii legale și adjudecată prin licitație publică. Totodată, viitorul chiriaș va genera venituri primăriei locale prin plata impozitelor și taxelor locale respective.

-Motivele de ordin social: funcționarea unor birouri administrative deservente creează locuri de muncă.

**Motivele de ordin legislativ și financiar** care impun închirierea spațiului respectiv sunt următoarele:

- Prevederile art. 36 alin.(2) lit. c) și alin. (5) lit. b) din Legea 215/2001 (r1), privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare: „*Consiliul local administrează domeniul public și domeniul privat al comunei sau orașului; Consiliul local hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii*”

- prin asimilare prevederile art. 14 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare :

„*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, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.*”

*Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare”;*

- Prevederile art.123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 (r1) privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare:

*“Concesionarea și închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat se face prin licitație publică în condițiile legii.*

*Sumele încasate din închirierea sau concesionarea bunurilor proprietate publică sau privată se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale”;*

- prin asimilare prevederile O.U.G. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

- HCL nr. 27 din 30.03.2015 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Deveselu, județul Olt.

#### **Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere:**

- a) libera concurență;
- b) eficiența utilizării patrimoniului și fondurilor publice;
- c) transparența;
- d) tratamentul egal;
- e) confidențialitatea.

#### ***CAP. 4. CONDIȚII DE EXPLOATARE***

Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, Primăriei Comunei Deveselu (proprietar).

Pe toată perioada contractului de închiriere, este interzisă modificarea de către chiriaș a destinației spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat spațiul, se va realiza numai după obținerea acordului scris al locatorului și în condițiile impuse de acesta, chiriașul urmând să suporte toate cheltuielile.

Dotările, investițiile sau amenajările necesare scopului menționat mai sus vor fi în concordanță cu legislația în vigoare.

Cheltuielile ocazionate de obținerea acordurilor și avizelor vor fi suportate de chiriaș și vor fi în concordanță cu legislația în vigoare.

Pe toată durata contractului chiriașul va contoriza utilitățile (energie, apă – canal, gunoi, etc.) și va suporta plata acestora, conform tarifelor prevăzute de legislația în vigoare, precum și plata cheltuielilor de întreținere a spațiului închiriat (taxe și impozite) ori plata cheltuielilor ocazionate de reparațiile spațiului închiriat.

Eventualele investiții efectuate de chiriaș pot fi declarate prin acordul părților, bunuri ce vor reveni locatorului în condițiile prevăzute prin acte anexe la contractul de închiriere.

#### ***CAP. 5. DURATA ÎNCHIRIERII***

Închirierea spațiului sus menționat se face prin licitație publică, conform *Caietului de sarcini și Instrucțiunilor pentru ofertanți*, întocmite potrivit prevederilor legale în vigoare.

Durata închirierii va fi de 18 luni, cu posibilitatea de prelungire.

La expirare, *Contractul de închiriere* poate fi prelungit prin **act adițional**, cu aprobarea Consiliului Local Deveselu, Județul Olt, cu aceeași destinație.

Chiriașul este obligat să notifice locatorului, cu 3 luni înainte de expirare, cererea sa de prelungire a contractului.

La data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

#### ***CAP. 6. ELEMENTE DE PREȚ***

Prețul de pornire al licitației s-a stabilit la 24,17 lei/mp/lună.

**Prețul de pornire al licitației este de 24,17 lei/mp/lună calculat astfel:**

**1. Suprafața spațiului închiriat: 165,52 mp x 24,17 lei/mp/lună = 4.001 lei/lună;**

**Chiria se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică cu aprobarea Consiliului Local.**

Chiriașul va fi înștiințat despre acest aspect de către Primăria Comunei Deveselu prin adresă scrisă.

Comisia de licitație nu va accepta oferte care conțin o chirie lunară inferioară celei stabilite în Caietul de sarcini.

**Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta minimul chiriei lunare: 4.001 lei.**

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare în sumă de **4.001 lei**, reprezentând minimul chiriei lunare, calculată la prețul de pornire la licitație de **24,17 lei/mp/lună**, la casieria Primăriei Comunei Deveselu.

**Garanția de participare** se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă până la încheierea contractului de închiriere.

**Garanția de participare** constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare va fi reținută de către Primăria Comunei Deveselu până în momentul încheierii contractului de închiriere și se restituie în **cel mult 3 zile** lucrătoare de la data semnării contractului.

**Garanția de participare** constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare se restituie acestora, după semnarea contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, dar **nu mai târziu de 3 zile lucrătoare** de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

**Garanția de participare** la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a. - dacă ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b. - în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută, pentru perfectarea contractului de închiriere;
- c. - în cazul excluderii ofertantului de la licitație de către comisia de evaluare a ofertelor din cauze legal procedurale;

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse și returnate nedeschise.

**La semnarea contractului, chiriașul are obligația să depună în numerar la casieria Primăriei Comunei Deveselu, cu titlu de garanție de bună execuție, o sumă echivalentă cu chiria pentru o lună, prevăzută în contract.**

**Taxa de participare la licitație este de 100 lei.**

**(Mențiune: taxa de participare nu se restituie ofertanților.)**

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către chiriaș și neachitate, în baza contractului de închiriere.

În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită (integral) prin ordin de plată în contul chiriașului.

## **CAP. 7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI (LOCATARULUI)**

Chiriașul are următoarele obligații:

- să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii, conform destinației stabilite prin Caietul de sarcini, prin Instrucțiunile pentru ofertanți și prin Contractul de închiriere a spațiului, fără a putea subînchiria unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul închirierii;
- să plătească la termenele prevăzute de legislația în vigoare, impozitele și taxele locale;
- să nu deterioreze și să nu schimbe destinația spațiului sau a terenului aferent care i-au fost închiriate;
- să asigure utilizarea corespunzătoare a spațiului și a terenului aferent ce i-au fost închiriate, să efectueze reparațiile curente, să asigure paza și igienizarea bunurilor pentru menținerea integrității acestora, având totodată obligația să asigure utilitățile necesare funcționării și să asigure suportarea cheltuielilor aferente acestora;

- să respecte normele sanitare și igienice, normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător. Pe linia prevenirii și stingerii incendiilor locatarul își va procura pe cheltuiala sa stingătoarele de incendiu necesare ce vor fi apoi verificate și reîncărcate periodic. Locatarul va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale incendii produse în spațiul respectiv sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau prejudicii .
- să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități în zonă;
- să nu desfășoare activități ce contravin legilor statului român și să ia măsurile necesare pentru ca persoanele aduse de acesta în spațiu să nu desfășoare astfel de activități;
- să achite lunar până la data de 15 ale lunii următoare chiria pentru luna precedentă, conform prevederilor contractului de închiriere; chiria se plătește la Casieria Primăriei Comunei Deveselu și se face venit la bugetul Primăriei Comunei Deveselu, Judetul Olt ;
- să nu efectueze nici un fel de modificări, amenajări sau adăugiri spațiului închiriat, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului. Cheltuielile suportate de locatar cu modificări, amenajări ori adăugiri la spațiul închiriat pot face obiectul compensării la contravaloarea chiriei datorate catre locator, numai pe baza de documente justificative acceptate de locatar. Adăugirile, care au fost efectuate după aprobarea locatorului, pot fi ridicate de locatar la data ajungerii la termen a contractului sau în caz de reziliere a acestuia, numai dacă nu afectează spațiul construit ori suprafața zugrăvită;
- să răspundă pentru distrugerea culpabilă, totală sau parțială, a spațiului închiriat, având obligația de a suporta contravaloarea pagubelor cauzate;
- să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului închiriat de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- să suporte contravaloarea serviciilor de utilități, pentru spațiul care face obiectul închirierii;
- să facă reparațiile locative, ce-i cad în sarcini, pentru ca bunul să nu se degradeze;
- să nu subînchirieze spațiul, fără consimțământul proprietarului;
- să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor, accesoriilor acestora care permit furnizarea utilităților.

Locatorul va evidenția toate cheltuielile aferente spațiului închiriat ce nu pot fi individualizate prin contracte încheiate de locatar direct cu furnizorii (apă, energie electrică, curățenie părți comune etc.), în cadrul unor facturi emise lunar.

La expirarea contractului de închiriere chiriașul are obligația să predea locatorului, atât spațiul cât și instalațiile pentru utilități, în bună stare de funcționare, pe bază de proces-verbal de predare –primire.

### ***CAP. 8. DREPTURILE LOCATARULUI (CHIRIAȘULUI)***

Chiriașul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând prevederile contractuale, spațiul închiriat.

Chiriașul are dreptul de a folosi spațiul închiriat potrivit obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea contractului de închiriere, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită integral chiriașului.

### ***CAP 9. DREPTURILE LOCATORULUI***

Locatorul are următoarele drepturi:

- să verifice modul în care locatarul folosește sau întreține bunul închiriat, conform inventarului dat spre folosință;
- să inspecteze spațiul care a fost închiriat și să verifice respectarea obligațiilor asumate de chiriaș;
- să indexeze anual chiria cu rata inflației;
- să modifice contractul prin **acte adiționale în cazul** apariției unor împrejurări sau acte normative care modifică în mod esențial obligațiile părților sau care impun obligații noi.

### ***CAP. 10. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI***

***Locatorul are următoarele obligații:***

- să pună la dispoziția chiriașului spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, liber de orice sarcini și să asigure folosința netulburată a bunului pe toată durata contractului;
- să nu îl tulbure pe chiriaș în folosirea spațiului conform destinației pentru care a fost închiriat;



- să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă a spaţiului pe toată durata închirierii;
- să predea prin *Proces-verbal de predare-primire*, spaţiul în termen de 15 zile de la transmiterea comunicării către ofertanţi privind *Hotărârea de adjudecare a licitaţiei*, iar la încetarea contractului de închiriere, să preia spaţiul respectiv;

#### ***CAP. 11. Clauze speciale :***

- nerespectarea termenului de plată a chiriei atrage în sarcina chiriaşului plata unor majorări de întârziere de 0,1 % / zi din suma neachitată , până la achitarea efectivă a contravalorii facturii pentru care se calculează aceste majorări.
- chiria se va indexa anual cu rata inflaţiei, fără acordul prealabil al chiriaşului, dar cu anunţarea acestuia, conform legislaţiei în vigoare.
- în cazul neachitării de către locatar după o perioadă de 30 de zile calendaristice de la emiterea facturii, a chiriei aferente spaţiului închiriat, contractul se desfiinţează de drept, fără punere în întârziere şi fără orice altă formalitate prealabilă, iar chiriaşul este obligat ca în termen de 15 zile calendaristice de la desfiinţarea contractului să elibereze spaţiul închiriat.

#### ***CAP. 12. CONDIȚII OBLIGATORII DE ELIGIBILITATE A OFERTANȚILOR***

Documentele de calificare vor fi redactate în limba română.

Data și ora stabilită pentru depunerea ofertelor este cea prevăzută în *anunțul publicitar* și în *Instrucțiunile pentru ofertanți*.

- să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- să nu furnizeze date false în documentele de calificare.

Modul de prezentare a ofertelor precum și documentele necesare participării la licitație sunt prezentate detaliat în *Instrucțiunile pentru ofertanți*.

#### ***CAP.13. EVALUAREA OFERTELOR:***

**Prețul de pornire al licitației este stabilit în funcție de suprafață și anume : de 4.001 lei, calculat astfel:**

**Suprafața spațiului închiriat: 165,52 mp x 24,17 lei/mp/lună = 4.001 lei/lună**

**Spațiul se adjudecă celui ofertant care oferă prețul cel mai mare peste prețul de pornire al licitației .**

***Câștigătorul licitației va fi desemnat de comisia de licitație în urma Hotărârii de adjudecare a licitației, care va fi aprobat de ordonatorul principal de credite și se comunică participanților la licitație.***

***ALTE PRECIZĂRI PRIVIND MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI VOR FI PRECIZATE ÎN INSTRUCȚIUNILE PENTRU OFERTANȚI***

#### ***CAP. 14. DISPOZIȚII FINALE***

Pe baza rezultatului licitației, comisia va întocmi **Hotărârea de adjudecare a licitației**, după care se va proceda la întocmirea și semnarea contractului de închiriere, între Consiliul local al comunei Deveselu ca proprietar și titular al dreptului de administrare și chiriaș - câștigătorul confirmat al licitației.

În termen de 15 zile de la finalizarea procedurii licitației sau după soluționarea contestațiilor, dacă o asemenea cale de atac a fost folosită, Consiliul local al comunei Deveselu - titularul dreptului de proprietate și chiriaș - câștigătorul confirmat al licitației au obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Acesta va fi invitat în scris să se prezinte la sediul Primăriei Comunei Deveselu pentru semnarea contractului de închiriere.

Transmiterea dreptului de folosință operează în momentul semnării contractului de închiriere.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a se prezenta la sediul Primăriei Comunei Deveselu pentru semnarea contractului de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data invitației, atrage reținerea garanției de participare la licitație.

În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, acesta se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor.

Dacă după încercări rezonabile de a închiria spațiul, acest lucru nu se întâmplă, se va proceda conform prevederilor legale în vigoare, urmând ca licitația să se repete..

**Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.**

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,**

**AUREL TUDOR**



*Avizat de legalitate,*  
**SECRETAR COMUNĂ,**

*EUGENIA GHEORGHE*  
**EUGENIA GHEORGHE**

## ANEXA NR. 3 la HCL nr. nr. 43 din 28.05.2015

### INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Ofertanții interesați pentru închirierea corpului de clădire C1, pentru birouri administrative, în suprafață totală de 165,52 mp, situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, județul Olt, vor depune la sediul Primăriei comunei Deveselu, în perioada anunțată, opțiunea pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea închirierii.

#### INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

- Consiliul Local Deveselu, telefon 0249510560, fax:0249510580
- Cod fiscal 4491350
- Cont bancar RO22TREZ50721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Caracal

#### I. CONDIȚII

La licitație se pot înscrie persoane fizice sau juridice române sau străine care doresc să închirieze corpul de clădire C1, pentru birouri administrative, în suprafață totală de 165,52 mp, situat în comuna Deveselu, sat Comanca, str. Nichita Stănescu nr.118, aparținând domeniului public al comunei Deveselu, județul Olt, cu destinația de birou firmă.

#### ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

După publicarea anunțului publicitar pentru desfășurarea procedurii licitației publice trebuie să se prezinte cel puțin o ofertă pentru spațiu propus spre închiriere.

Pentru continuarea procedurii de licitație, este obligatoriu ca după deschiderea documentelor de calificare cel puțin o ofertă să fie valabilă.

Limba de redactare a ofertei va fi: limba română.

Perioada de valabilitate a ofertelor este de 60 de zile.

Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât cea prevăzută anterior va fi respinsă de comisia de evaluare ca fiind necorespunzătoare.

Orice ofertant care a obținut un exemplar din documentația de licitație, are dreptul de a solicita în scris cu cel puțin 3 zile înainte de data deschiderii ofertelor, clarificări despre elementele cuprinse în aceasta.

Auroritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, cât mai repede posibil, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească de regulă 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări din partea ofertantului.

***Garanția de participare la licitația de închiriere o va reprezenta minimul chiriei lunare care este prețul de pornire al licitației calculat astfel:***

***suprafața spațiului închiriat 165,52 mp x 24,17 lei/mp = 4.001 lei .***

***Garanția de participare de 4.001 lei se va constitui sub formă de:***

- lichidități depuse la casieria Consiliului Local Deveselu;  
**sau,**
- ordin de plată în contul Consiliului Local Deveselu: RO22TREZ50721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Caracal;
- Caietul de sarcini poate fi ridicat de la sediul Consiliului Local Deveselu până la data de ....., ora .....,

Termenul limită de depunere a ofertelor este ....., ora .....<sup>00</sup>.

Licitația va avea loc la data, ora și locul menționat în anunțul publicat în presă, Consiliul Local Deveselu, respectiv data.....<sup>00</sup>, unde ofertanții sau reprezentanții acestora cu mandat de reprezentare vor susține oferta.

Ofertanții vor depune la sediul Consiliului Local Deveselu un plic exterior ( PLICUL A ) , închis și sigilat, care va avea atașată Scrisoarea de înaintare ( conform anexei la caietul de sarcini) și va conține documentele de calificare ale ofertantului cu următoarele documente :

- a) Certificat constatator de la Oficiul Registrul Comerțului, CUI;
- b) Certificat de atestare fiscală care să ateste obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat (eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice) pentru persoanele juridice;

c) Certificatul fiscal privind plata impozitelor și taxelor locale;

Certificatele vor fi eliberate de instituțiile abilitate din localitatea de domiciliu, respectiv reședință a ofertantului ( în cazul în care ofertanții au domiciliul stabil în altă localitate ) care vor fi depuse în original și în termenul legal.

d) O declarație pe proprie răspundere că nu se află în litigiu cu Consiliul Local Deveselu;

e) O fișă de informații generale privind ofertantul;

f) Delegație de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal.

g) Declarație de participare la licitație;

h) Copia de pe actul de identitate al ofertantului cu observația ca, în timpul ședinței de deschidere a ofertelor, ofertantul trebuie să aibă asupra sa actul de identitate în original;

- Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de 4.001 lei (copie xerox de pe chitanță);

- Dovada privind achitarea contravalorii Caietului de sarcini în valoare de..... lei (copie xerox de pe chitanță);

-Dovada achitării taxei de participare în sumă de 100 lei;

Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

**Plicul B care conține Oferta de preț va fi depusă de ofertanți într-un plic separat care va fi sigilat și pe care se va menționa : OFERTĂ DE PREȚ INTOCMITA CONFORM Anexei nr..... acest plic va fi inclus în plicul A.**

**Ofertanții care nu depun toate documentele menționate vor fi excluși de la licitație.**

### **III. Precizări în legătură cu oferta:**

a. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului și se depune în vederea participării la licitație;

b. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

c. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

d. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a spațiului în cazul în care oferta sa este declarată câștigătoare de către comisia de licitație, în conformitate cu legislația în vigoare;

e. Revocarea ofertei de către solicitant, după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.

### **IV. GARANȚII**

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Garanția de participare este obligatorie sub formă de lichidități la casieria Consiliului Local Deveselu sau prin ordin de plată în contul RO RO22TREZ50721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Caracal.

2. Cuantumul garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta minimul chiriei lunare, reprezentând suma de 4.001 lei.

3. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de autoritatea contractantă după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost desemnată câștigătoare, în termen de maximum 3 zile lucrătoare.

4. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a. - dacă ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b. - în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută, pentru perfectarea contractului de închiriere;

c. - în cazul excluderii ofertantului de la licitație de către comisia de evaluare a ofertelor din cauze legal procedurale;

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse și returnate nedeschise.

La semnarea contractului, chiriașul are obligația să depună în numerar la casieria Consiliului Local Deveselu, cu titlu de garanție de bună execuție, o sumă echivalentă cu chiria pentru o lună prevăzută în contract.

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către chiriaș și neachitate, în baza contractului de închiriere.

În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită (integral) prin ordin de plată în contul chiriașului.

## **V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate de dechidere și evaluare a ofertelor.

*Procedura de licitație publică se desfășoară dacă a fost depusă minim o ofertă.*

**Se începe licitația parcurgând următoarele etape:**

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse ( plata garanției de participare);

b) - deschiderea ofertelor ( documentelor de calificare) - Plicul A -stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

-verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini ;

-verificarea existenței actelor doveditoare de plată a garanției de participare la licitație .

Mențiune : ofertanții care nu fac dovada achitarii garanției de participare vor fi excluși de la licitație.

- verificarea identității reprezentanților ofertanților pe baza actelor de identitate ;

- evaluarea ofertelor;

c) După deschiderea plicurilor ce conțin documentele de calificare, și sunt îndeplinite condițiile de calificare se trece la următoarea etapă :

**la deschiderea plicului B ce conține oferta de preț.**

- stabilirea ofertei câștigătoare;

- în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

După deschiderea și examinarea ofertelor, Comisia de licitație va întocmi un proces - verbal de licitație care urmează să fie semnat atât de membrii comisiei cât și de către ofertanții sau reprezentanții legali ai acestora care sunt prezenți la deschiderea ofertelor.

**Spațiul este adjudecat de acel ofertant care oferă prețul cel mai mare peste prețul de pornire al licitației.**

Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia hotărârea de adjudecare a licitației, în două exemplare în termen de 3-5 zile.

Rezultatul licitației se comunică în termen de 10 zile tuturor participanților la licitație.

Participantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare se va prezenta în termen de 15 zile de la finalizarea procedurii licitației sau după soluționarea contestațiilor, dacă o asemenea cale de atac a fost folosită, la sediul Consiliului Local Deveselu, în vederea semnării contractului de închiriere potrivit hotărârii de adjudecare a licitației și a caietului de sarcini.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Consiliului Local Deveselu în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și va decide cu privire la oportunitatea suspendării procedurii de atribuire a contractului de închiriere.

În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces – verbal și licitația se va repeta la fiecare 7 zile calendaristice.

Consiliul Local Deveselu are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere, de anulare a procedurii sau de inițiere ulterioară a unei noi proceduri, în scris, în maxim de 10 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Consiliul Local Deveselu are obligația de a informa ofertanții necâștigători care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza hotărârii de respingere;

b) pentru fiecare ofertă respinsă, motivele concrete care au stat la baza hotărârii de respingere, detalându-se argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă, neconformă sau necorespunzătoare și nu au corespuns conform caietului de sarcini;

c) fiecărui ofertant care a prezentat o ofertă acceptabilă, conformă și corespunzătoare, dar nu a fost declarată câștigătoare, caracteristicile și avantajele ofertei câștigătoare, în raport cu oferta sa, numele ofertantului căruia urmează să i se atribuie contractul de închiriere.

În cazul ofertantului declarat câștigător, în comunicare se va preciza faptul că oferta sa a fost declarată câștigătoare și este invitat să se prezinte la sediul Consiliului Local Deveselu, pentru a semna contractul de închiriere.

**Ofertantul invitat de locator să încheie contractul de închiriere are obligația de a constitui o garanție (de bună execuție a contractului) în conformitate cu precizările din caietul de sarcini (cuantumul schiriei pe 2 luni).**

## VI. FINALIZAREA LICITAȚIEI

Pe baza rezultatului licitației, comisia de evaluare a ofertelor va întocmi Hotărârea de adjudecare a licitației.

În termen de 15 zile de la finalizarea procedurii licitației sau după soluționarea contestațiilor, dacă o asemenea cale de atac a fost folosită, Consiliul Local Deveselu- titularul dreptului de proprietate, împreună cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă. Câștigătorul confirmat al licitației va fi invitat în scris să se prezinte la sediul Consiliul Local Deveselu, pentru semnarea contractului de închiriere.

În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului de închiriere în termen legal, locatorul poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor.

În cazul când contractul de închiriere nu poate fi semnat datorită nerespectării de către ofertanți a termenelor prevăzute mai sus pentru încheierea acestuia, locatorul urmează să organizeze o nouă licitație, în conformitate cu prevederile legale.

**Contractul de închiriere și Procesul – verbal de predare - primire** a spațiului închiriat se încheie între Consiliul Local Deveselu, în calitate de **locator** și câștigătorul confirmat al licitației- **chiriaș**, prin grija Serviciului economic, investiții și achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Deveselu, conform prevederilor legale în vigoare.

Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din *Caietul de sarcini* și *Instrucțiunile pentru ofertanți* precum și alte clauze convenite de părțile contractante, în completarea celor din Caietul de sarcini și fără să contravină obiectivelor închirierii.

**Contractul se modifică** numai cu acordul părților, pe bază de **acte adiționale**, în următoarele cazuri:

- a). Actualizarea chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele de inflație;
- b). Apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică în mod esențial obligațiile părților sau care impun obligații noi în contextul perioadei de tranziție.

Prelungirea contractului de închiriere va fi supusă aprobării Consiliului local al comunei Deveselu.

### **Contractul încetează:**

- a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) Cu acordul părților;
- c) Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor de către una din părți;
- d) Din orice alte cauze prevăzute de lege.

e) În cazul neachitării de către locatar după o perioadă de 30 de zile calendaristice de la emiterea facturii, a chiriei aferente spațiului închiriat, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar chiriașul este obligat ca în termen de 15 zile calendaristice de la desființarea contractului să elibereze spațiul închiriat.

f) La încetarea contractului, din orice cauză, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- 1) bunuri de retur, sunt bunurile ce au făcut obiectul închirierii;
- 2) bunuri proprii : ale chiriașului ce rezultă din investițiile efectuate.

Neprezentarea chiriașului pentru semnarea Procesului – verbal de predare - primire a spațiului în termen de 5 zile de la notificarea sa de către proprietarul, care deține spațiul ce face obiectul contractului, constituie motiv de **reziliere unilaterală** a contractului.

## VII. FORȚA MAJORĂ

1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.
2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți, în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele abilitate.
3. Forța majoră este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.
4. Chiriașul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri.
5. În caz de forță majoră, certificată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și ale neîndeplinirii tuturor celorlalte obligații.
6. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților - mai mare de 6 luni - părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul imposibilității de executare a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra încetării contractului.

## VIII. CONTROLUL

Dreptul de control general al respectării de către chiriaș a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere asupra spațiului închiriat revine proprietarului, administratorului și organelor abilitate.

## IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## X. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și obligațiile se stabilesc prin contractul de închiriere.

La rezilierea contractului, în condițiile specificate în Caietul de sarcini, spațiul închiriat, inclusiv investițiile efectuate de chiriaș, revin Consiliului Local al comunei Deveselu chiriașul neputând emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la proprietar, în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

În înțelesul prezentului contract, orice notificare, cerere, comunicare sau informare va fi făcută în scris, prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia.

## XI. Instrucțiunile pentru datele limită care trebuie respectate :

- Termenul limită de depunere a documentațiilor de ofertare este ....., ora .....<sup>00</sup>.
- Data la care are loc licitația: ....., ora .....<sup>00</sup> la sediul Consiliului Local Deveselu, în prezența delegaților ofertanților care doresc să participe la deschiderea ofertelor;
- Ofertele și documentațiile se vor prezenta de ofertant în plic sigilat cu mențiunea „ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ....., ORA ...<sup>00</sup> ”, însoțite de scrisoarea de înaintare.

Informații suplimentare se pot obține de la sediul Consiliului Local Deveselu, telefon nr. 0249510560

Persoană de contact : .....

**Obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere cu respectarea Caietului de sarcini.**

**PRESEDINTE DE SEDINȚA**

**AUREL TUDOR**



*Avizat de legalitate,*  
**SECRETAR COMUNĂ,**  
**EUGENIA GHEORGHE**

*EUGENIA GHEORGHE*