

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a terenului extravilan în suprafață de 73.600 mp, CF 105626, situat în Parcela N 315/1/1, localitatea Runcu, comuna Pantelimon, județul Constanța

COMUNA PANTELIMON - JUDEȚUL CONSTANȚA

CUI: 5806791

Localitatea Pantelimon, strada Principală, nr. 214, comuna Pantelimon, județul Constanța

Telefon: 0241.874.408

Email: primaria@pantelimonct.ro

Persoană de contact: PETRE Vasile

SECȚIUNEA I: CAIET DE SARCINI

SECȚIUNEA II: FIȘA DE DATE A PROCEDURII

SECȚIUNEA III: FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

**SECȚIUNEA IV: CONTRACT – CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE
OBLIGATORII**

SECȚIUNEA I – CAIET DE SARCINI

Art. 1.1 Obiectul închirierii îl constituie terenul extravilan în suprafață de 73.600 mp situat în localitatea Runcu, Parcela N 315/1/1, comuna Pantelimon, județul Constanța, identificat cu nr. cadastral 105626, înscris în CF cu nr. 105626.

Imobilul prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre nu face obiectul restituirii în natură către foștii proprietari în condițiile Legii nr. 10/2001, este grevat de sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu și nu face parte din zona verde cuprinsă în documentațiile de urbanism aprobate sau inventariate conform Legii nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudecării bunurilor imobile scoase la licitație publică în vederea închirierii sunt următoarele:

- a) transparența - punerea la dispoziție, tuturor celor interesați, a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 1.2 Destinația spațiului supus închirierii este ***teren cu caracter industrial pentru dezvoltarea carierei de piatră.***

CAPITOLUL II: ELEMENTE DE PREȚ

Art. 2 Prețul minim de pornire la licitație este stabilit în cuantum de 0.27 lei/mp/an. Consiliul local își însușește prețul închirierii imobilului rezultat în urma licitației.

CAPITOLUL III : CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Art. 3.1 Garanția de participare la licitație este în valoare de **3.312 lei**, stabilită la nivelul a două chirii.

Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Casieria Comunei Pantelimon sau prin ordin de plată bancar depus în contul Comuna Pantelimon, cod fiscal 5806791, cont nr. RO78TREZ2385006XXX001067 - deschis la Trezoreria Hârșova, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea terenului extravilan în suprafață de 73.600 mp, situat în Parcela N 315/1/1, localitatea Runcu, comuna Pantelimon, județul Constanța, identificat cu nr. cadastral 105626, înscris în CF cu nr. 105626.

Art. 3.2 În situația în care terenul este adjudecat spre închiriere, plata chiriei se va efectua lunar, până cel târziu la data de 30 a fiecărei luni.

CAPITOLUL IV: CALENDARUL LICITAȚIEI

Art. 4.1 Publicarea anunțului de licitație se face cu cel puțin 20 de zile calendaristice, înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Documentația de atribuire se poate achiziționa, după

publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Pantelimon, strada Principală, nr. 214, Compartimentul Registru Agricol și Cadastru.

Art. 4.2 Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație, ora 16:00, la sediul Primăriei Comunei Pantelimon, termen stabilit prin anunțul procedurii.

Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de instituție prin Dispoziția Primarului Comunei Pantelimon privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Pantelimon, din strada Principală, nr. 214.

CAPITOLUL V: CONDIȚII DE MEDIU

Art 5 Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

CAPITOLUL VI: OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 6.1 **Proprietarul** are următoarele obligații:

- a. să predea bunul pe bază de 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 cuantumul a două chirii, în caz contrar, proprietarul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d. să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e. 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
- f. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art. 6.2 **Chiriașul** are următoarele obligații:

- a. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b. să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c. să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

Art. 6.3 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.

CAPITOLUL VII : PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Art. 7.1 Autoritatea contractantă 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.

În sensul prevederilor de mai sus, 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: transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență;
- b. autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a);

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă 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.

CAPITOLUL VIII: CONTESTAȚII

Art. 8 Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept, ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL IX: DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 9.1 Procesele-verbale împreună cu documentele privind licitația se înaintează de îndată autorității administrației publice locale și se păstrează cu caracter permanent în arhiva Primăriei Comunei Pantelimon.

Art. 9.2 Pentru participarea la licitația publică, participanții vor depune ofertele potrivit prevederilor documentației de atribuire la Registratura primăriei, cel târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației, și până la ora precizată în anunțul publicitar, publicat la sediul instituției, în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a instituției.

Termenul de depunere a ofertelor este până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Licitația va avea loc în data și ora stabilită de proprietar prin Dispoziția Primarului Comunei Pantelimon privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Pantelimon din strada Principală, nr. 214.

Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Predarea-primirea imobilului va fi efectuată pe baza unui proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de participare.

În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să plătească în conturile primăriei deschise la Trezoreria Hârșova sau la Casieria primăriei:

- a. garanția de participare la licitație, în cuantumul a 2 chirii, respectiv 3.312 lei;
- b. documentația de atribuire a licitației în sumă de 100 lei;
- c. taxa de participare la licitație în sumă de 100 lei.

Prețul de pornire la licitație este stabilit în cuantum de 0,27 lei/mp/an.

Garanția de participare la licitație, în sumă de 3.312 lei se poate achita astfel :

- a. virament - prin ordin de plată în contul Primăriei Comunei Pantelimon, RO78TREZ2385006XXX001067, deschis la Trezoreria Hârșova ;
- b. numerar la Casieria Primăriei Comunei Pantelimon.

Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a. când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
- b. când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;
- c. ofertantul își revocă oferta, după adjudecare.

Garanția de participare la licitație în sumă de 3.312 lei, calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigător se reține de proprietar până la momentul încetării contractului de închiriere.

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare după expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora adresată și confirmată de către persoanele cu atribuții în acest sens.

Garanția de participare se constituie de către ofertant cu scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Art. 9.3 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior care conține documentele de valabilitate/capabilitate și unul interior care conține documentele de valabilitate/capabilitate, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, la Registratura instituției, precizându-se data și ora. Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice deschise.

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

1. Declarație de participare – Anexa nr. 1;
2. Fișa ofertantului – Anexa nr. 2;
3. Declarație privind eligibilitatea – Anexa nr. 3;
4. Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 5;
5. Declarație că nu va subînchiria imobilul supus închirierii – Anexa nr. 6;
6. Declarație pe propria răspundere a participanților la licitație din care să rezulte că nu au fost desemnați câștigători la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie – Formularul nr. 7
7. Statut și/sau act constitutiv, după caz, (copie certificată conform cu originalul) – în cazul persoanelor juridice;
8. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (original sau copie legalizată) - în cazul persoanelor juridice;
9. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale (în acest sens se vor prezenta certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor Publice și cele ale autorității publice locale.)

Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior desfășurării licitației.

10. Împuternicirea de reprezentare în procedura de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere (în original) – dacă este cazul;
11. Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație, a contravalorii documentației de atribuire (copie chitanță sau ordin de plată) și dovada constituirii garanției de participare (copie chitanță sau ordin de plată).

Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant. Lipsa unuia sau mai multor documente va duce automat la eliminarea din procedură.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, (Formular de ofertă financiară - Anexa nr. 4) se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită de depunere, stabilită în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

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

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

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

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

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.

Deschiderea plicurilor interioare se face după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de comisia de evaluare și se transmite, de autoritatea contractantă, ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă solicitării autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Relatii suplimentare se pot obține de la Primăria Comunei Pantelimon, Compartimentul Registru Agricol și Cadastru.

Art. 9.4 Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

1. perioada de valabilitate: stabilită din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
2. condiții de retragere a ofertei: ofertele pot fi retrase de ofertanți, fără nici o penalizare, în afara perioadei de valabilitate a ofertei, până în momentul deschiderii lor, iar în cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția de participare;
3. condiții de respingere a ofertei:
 - a. când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației;
 - b. când nu se face dovada depunerii garanției de participare, a taxei de participare și a documentației de atribuire;
 - c. când o ofertă se depune după termenul de închidere a ofertelor.

Art. 9.5 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând cont de următoarele criterii de atribuire:

1. Cel mai mare nivel al ofertei – 40 puncte
 - a. Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte;
 - b. Pentru al doilea nivel al chiriei ofertat se acordă 30 puncte;
 - c. Pentru al treilea nivel al chiriei ofertate se acordă 20 puncte;
 - d. Pentru celelalte oferte se acordă 10 puncte.
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 15 puncte
 - a. Certificatul de atestare fiscală eliberat de ANAF, certificatul de atestare fiscală eliberat de autoritatea publică locală a unității administrativ-teritoriale unde își are sediul fiscal – în cazul ofertanților *persoane juridice* - 15 puncte.
 - b. Certificatul de atestare fiscală eliberat de ANAF, certificatul de atestare fiscală eliberat de autoritatea publică locală a unității administrativ-teritoriale unde are domiciliul – în cazul ofertanților *persoanelor fizice* - 15 puncte.
3. Protecția mediului înconjurător – 15 puncte
 - a. Modalități de prevenire a daunelor și reducerea efectelor asupra mediului pe perioada utilizării imobilului - Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - 15 puncte.
4. Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat – 30 puncte:
 - a. Ofertantul trebuie să asigure folosința bunului închiriat potrivit specificului acestuia – 15 puncte;
 - b. Declarația ofertantului că nu va subînchiria imobilul pe perioada contractului de închiriere - 15 puncte.

PONDEREA FIECĂRUI CRITERIU:

- I. Cel mai mare nivel al ofertei - 40%
- II. Capacitatea economico-financiară a ofertanților - 15%
- III. Protecția mediului înconjurător -15%

IV. Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat — 30%.

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Ofertanții trebuie să răspundă solicitării autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Art. 9.6 Desfășurarea licitației:

(1) În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului Comunei Pantelimon privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat în Monitorul Oficial, în presă și pe site-ul Primăriei Comunei Pantelimon, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

(2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**.

(4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(5) Comisia stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Comunei Pantelimon pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris cele constatate.

(7) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(9) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua procedură de licitație, nu se depune nicio oferta valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(10) Procesul-verbal al ședinței se întocmește în timpul desfășurării licitației de către secretarul comisiei și se înregistrează imediat, după închiderea acesteia, la Registratura Primăriei Comunei Pantelimon.

(11) Dacă la deschiderea ședinței de licitație se constată depunerea a cel puțin 2 oferte, comisia de evaluare poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele depuse de licitatori, urmând să constate eligibilitatea ofertanților care îndeplinesc următoarele condiții:

a) fac dovada achitării documentației de atribuire și a garanției pentru participare;

b) au prezentat în copie documentele solicitate prin instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini;

c) fac dovada achitării obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a taxelor către stat, inclusiv cele locale, în baza certificatului de atestare fiscală emis de compartimentul de specialitate.

(12) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte sau în cazul în care, după deschiderea și analizarea plicurilor exterioare, nu există două oferte calificate, această situație se va consemna în procesul-verbal de ședință, iar licitația se va amâna, urmând ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație să se publice anunțul privind organizarea unei noi licitații, iar procedura licitației publice să fie reluată de la etapa depunerii ofertelor.

(13) Comisia de evaluare deschide și analizează ofertele din plicurile interioare și poate, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

(14) Licitatorul anunță prețul inițial de pornire la licitație, stabilit prin documentația de atribuire a ofertei, precum și prețurile oferite de către licitanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia și adjudecatarul licitației publice deschise.

(15) Comisia de evaluare va consemna în procesul-verbal al ședinței ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au întrunit condițiile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări aduse de către ofertanți asupra ofertelor depuse la cererea comisiei de evaluare, prețurile oferite de licitanți prin ofertele depuse și oferta ce a fost declarată câștigătoare.

(16) Ședința publică de deschidere a ofertelor se declară închisă numai după ce procesul-verbal de ședință se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanții prezenți. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal (chiar și cu obiecțiuni) comisia consemnează în procesul verbal acest fapt.

(17) Participanții la licitație care s-au înscris la prima licitație se pot reînscris la următoarea licitație, pe baza cererii de înscriere, fără a mai depune o nouă ofertă și fără a mai achita contravaloarea documentației de atribuire, urmând să achite numai garanția pentru participare (dacă, între timp, au solicitat restituirea garanției de participare după prima licitație).

(18) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor, nu a fost depusă nicio ofertă, sau cu ocazia deschiderii ofertelor depuse s-a constatat că prețurile oferite sunt mai mici decât prețul minim de pornire la licitație, comisia retrage bunul de la licitație, urmând să se procedeze la o reevaluare a bunului imobil dat spre închiriere prin licitație publică și, ulterior, la organizarea unei noi licitații.

Art. 9.7 Precizări privind componența și competența comisiei de licitație:

1. Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

a. după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I - deschiderea plicurilor exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;

- în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;

b. după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând cont de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschiderea plicurilor interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;

- în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Art. 9.8 Președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul-verbal de licitație semnat de membrii comisiei de licitație, de adjudecatar și de ceilalți ofertanți. Refuzul de a semna se contrasemnează în procesul-verbal.

În cazul în care, la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți 2 (doi) participanți sau în cazul în care niciun ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se amână. De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant licitația se amână.

Repetarea licitației se va face după trecerea a minim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data precedentei, cu respectarea prezentei metodologii, termen după care se va publica un nou anunț

de licitație în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a instituției.

Nesemnarea de către adjudecător a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare.

Art. 9.9 Din contravaloarea documentației de atribuire și taxei de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației (anunțuri publicitare, cheltuieli materiale - furnituri de birou, etc.).

CAPITOLUL X: DISPOZIȚII FINALE

Art. 10 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

Realizarea modificărilor asupra imobilului supus închirierii se vor face pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare împreună cu acordul proprietarului. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe chiriaș. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe chiriaș.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 5 zile garanția de participare și contravaloarea documentației de atribuire pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Pantelimon. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de ofertant.

SECȚIUNEA II: FIȘA DE DATE A PROCEDURII

DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

- a. Denumire: U.A.T. COMUNA PANTELIMON
 b. Sediul: str. Principală, nr. 214, comuna Pantelimon, județul Constanța
 c. Date de contact: telefon 0241.874.408, cod fiscal nr. 5806791, e-mail: primaria@pantelimonct.ro

OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice/fizice interesate să depună oferte în vederea închirierii prin licitație publică deschisă a terenului extravilan în suprafață de 73.600 mp cu nr. cadastral 105626, înscris în CF cu nr. 105626. Imobilul ce face obiectul închirierii figurează înscris în inventarul domeniului privat al Comunei Pantelimon.

MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ ÎNȚIEREA ÎNCHIRIERII:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează închirierea imobilului sunt următoarele:

- art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 334 – art. 346 și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- atragerea de venituri la bugetul local.

PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE, ETAPA DE TRANSPARENTĂ:

Procedura de închiriere este licitație publică, cu ofertă în plic, închis și sigilat, ce presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a instituției.
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea închirierii imobilului.

Anunțul publicitar se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Compartimentul Registru Agricol și Cadastru și va conține elementele prevăzute de art. 335 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, actualizată.

ELEMENTELE DE PREȚ:

Prețul a fost stabilit conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, actualizată, iar valoarea rezultată este 0,27 lei/mp/an.

Prețul de pornire al licitației: 0,27 lei/mp/an;

Garanția de participare la licitație: 3.312 lei.

CRITERII DE ATRIBUIRE

- Cel mai mare nivel al ofertei, cu o pondere de 40%;
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților, cu o pondere de 15%;
- Protecția mediului înconjurător, cu o pondere de 15%;
- Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat, cu o pondere de 30%;

MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei:

1. DOCUMENTELE DE CALIFICARE

Nr.crt.	Denumire document	Persoane juridice	Persoane fizice
1	Certificatul de înregistrare fiscală	x	

2	Statutul/contractul societății	x	
3	Certificat constatator emis de Camera de Comerț și Industrie din care să rezulte că societatea nu se află în stare de lichidare, reorganizare judiciară sau alte activități suspendate	x	
4	Cartea de identitate a ofertantului		x
5	CertIFICATELE doveditoare din care să rezulte că ofertantul persoană juridică nu are datorii către bugetul local și către bugetul de stat	x	
6	CertIFICATELE doveditoare din care să rezulte că ofertantul persoană fizică nu are datorii către bugetul local și bugetul de stat		x
7	Ultimul bilanț contabil vizat de către Direcția de Finanțe Publice	x	
8	Raportarea semestrială și ultima balanță de verificare	x	
9	Împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, original sau copie	x	x
10	Fișa ofertantului (Anexa nr. 2 la caietul de sarcini)	x	x
11	Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (Anexa nr. 5 la caietul de sarcini)	x	x
12	Declarație pe propria răspundere prin care chiriașul declară că nu va subînchiria imobilul (Anexa nr. 6)	x	x
13	Declarație de participare (Anexa nr. 1 la caietul de sarcini)	x	x
14	Fișa ofertantului (Anexa nr. 2)		
15	Declarație privind eligibilitatea (Anexa nr. 3 la caietul de sarcini)	x	x
16	Formular de oferta financiară (anexa nr. 4 la caietul de sarcini)	x	x
17	Acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, dovezile de plată a taxei de participare și a garanției de participare	x	x

Documentele de calificare împreună cu plicul ce conține oferta (plicul interior) vor fi depuse într-un plic mare (plicul exterior) închis și sigilat. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și numele/denumirea ofertantului.

Documentele de calificare vor fi prezentate în original, copie legalizată sau copie simplă (certificate pentru conformitate *conform cu originalul* de către ofertant), în funcție de cerințele din caietul de sarcini.

2. PROPUNEREA FINANCIARĂ

Propunerea financiară (oferta) va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire (Anexa nr. 4). Prețul ofertei va fi exprimat în lei/mp/an, fără TVA.

Oferta financiară va fi depusă în plic separat în interiorul plicului ce conține documentele de calificare. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia, după caz.

EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicurilor ce conțin documentele de calificare și vor fi considerate calificate acele oferte care au îndeplinit în totalitate cerințele documentelor de calificare.

ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de la Primăria Comunei Pantelimon, strada Principală, nr. 214, Compartimentul Urbanism Amenajarea Teritoriului Registru Agricol și Cadastru. Plicurile ce conțin ofertele vor fi depuse în termenul prevăzut în documentația de atribuire la sediul Primăriei Comunei Pantelimon, strada Principală, nr. 214, Registratură.

SECȚIUNEA III: FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

ANEXA NR. 1
OFERTANT (persoana fizică/juridică)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ
privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a terenului extravilan în suprafață
de 73.600 mp, CF 105626, situat în Parcela N 315/1/1, localitatea Runcu, comuna
Pantelimon, județul Constanța

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI PANTELIMON

Urmare anunțului publicitar apărut în publicația Monitorul Oficial al României/cotidian
de circulație națională/cotidian de circulație locală privind
din data de _____.

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea terenului
extravilan în suprafață de 73.600 mp, CF 105626, situat în Parcela N 315/1/1, aflat în
proprietatea privată a comunei Pantelimon, organizată în ședință publică în data de
_____, ora _____.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de
pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne
asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă 30 zile din momentul deschiderii ofertelor și până în
momentul încheierii contractului de închiriere, care nu poate depăși 30 zile lucrătoare de la
data încheierii procesului-verbal de adjudecare.

La locul, data și ora stabilite de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea
noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu
această ocazie.

Data

Ofertant

ANEXA NR. 2
OFERTANT (persoană fizică/juridică)

FIȘA OFERTANTULUI PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ
privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a terenului extravilan în suprafață
de 73.600 mp, CF 105626, situat în Parcela N 315/1/1, localitatea Runcu, comuna
Pantelimon, județul Constanța

1) Ofertant

2) Sediul societății sau adresa

3) Telefon

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal/CNP

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

8) Nr. Cont

9) Banca

10) Capitalul social (mil. lei)

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

Data

Ofertant

L.S.

ANEXA NR. 3
OFERTANT

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică privind, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

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

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, semnătura, reprezentantului legal

Data întocmirii

ANEXA NR.4

SEDIUL/ADRESA _____
NR. ÎNREG. REG. COMERTULUI J __/____/____
C.F. _____
CNP _____

FORMULAR DE OFERTA FINANCIARĂ

Pentru terenul extravilan situat în Parcela N315/1/1, CF 105626, aflat în proprietatea privată a comunei Pantelimon, supus închirierii prin licitație publică organizată în data de _____, ora _____, oferim un preț de închiriere de _____ lei/mp/an (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Pantelimon.

Oferta noastră este valabilă din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de închiriere, care nu poate depăși 30 zile lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de adjudecare.

Data

Ofertant

L.S.

ANEXA NR.5
OFERTANT

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR CE VIZEAZĂ
PROTECȚIA MEDIULUI, SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ, NORMELE
DE APĂRARE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

Subsemnatul, _____, în nume
propriu/reprezentant al S.C. _____, declar pe propria
răspundere că eu/societatea noastră, în utilizarea imobilului adjudecat, voi/vom respecta
reglementările în vigoare privind protecția mediului, securității și sănătății în muncă, normelor
de apărare împotriva incendiilor.

Data

Ofertant

L.S.

ANEXA NR. 6
OFERTANT (persoană fizică/Juridică)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ
privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a terenului extravilan în suprafață
de 73.600 mp, CF 105626, situat în Parcela N 315/1/1, localitatea Runcu, comuna
Pantelimon, județul Constanța

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI PANTELIMON

Urmare anunțului publicitar apărut în publicația Monitorul Oficial al României/cotidian
de circulație națională/cotidian de circulație locală privind
_____, din data de _____.

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea terenului
extravilan în suprafață de 73.600 mp, situat în Parcela N315/1/1, CF 105626, aflat în
proprietatea privată a comunei Pantelimon, organizată în ședință publică în data de
_____, ora _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație și declarăm pe propria
răspundere că NU vom subînchiria imobilul ce face obiectul prezentei licitații.

Data

Ofertant

ANEXA NR. 7
DECLARAȚIE

Subsemnatul

(a),

_____ (se înserează numele persoanei fizice, CNP, C.I, domiciliul)
în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea imobilului
_____, situat în _____, înscris în CF _____, nr.
cadastral _____, în suprafață de ____ mp, din data de _____, ora ____, organizată de
_____.

Declar pe propria răspundere că NU AM participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat(ă) câștigătoar(e) dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,
(semnatura autorizată și stampila)

Data

SECȚIUNEA IV: CONTRACTUL-CADRU CU CLAUZE OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ / ____

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

COMUNA PANTELIMON, reprezentată prin dl. Costel ARMĂȘESCU, primar, cu sediul în comuna Pantelimon, sat Pantelimon, str. Principală, nr. 214, județul Constanța, în calitate de *PROPRIETAR*, pe de o parte

și

S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I. _____, reprezentat(ă) prin _____, persoană juridică cu sediul în _____, CUI _____, în calitate de *CHIRIAȘ*, pe de altă parte,

În baza prevederilor art. 1411 și următoarele din Codul Civil, art. 30 și art. 31 din Legea nr. 15/1990, Hotărâri nr. ____ / _____, adoptată de Consiliul Local al Comunei Pantelimon privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a terenului extravilan în suprafață de 73.600 mp, situat în Parcela N 315/1/1, CF 105626, localitatea Runcu, comuna Pantelimon, județul Constanța, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenului extravilan în suprafață de 73.600 mp, situat în Parcela N 315/1/1, localitatea Runcu, comuna Pantelimon, județul Constanța, identificat cu nr. cadastral 105626, înscris în CF cu nr. 105626, pentru dezvoltarea carierei de piatră.

Art. 2.2 Predarea imobilului se va face în termen de maximum 3 zile de la data semnării contractului, pe baza unui proces-verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: CHIRIA

Art. 3 Spațiul închiriat va fi utilizat exclusiv pentru *dezvoltarea carierei de piatră*. Destinația acestuia nu poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art. 4.1 Durata contractului de închiriere este de 5 (cinci) ani, începând cu data de _____. Art. 4.2 Cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului, la solicitarea chiriașului, proprietarul poate accepta prelungirea contractului prin act adițional, în baza unei hotărâri a Consiliului Local al Comunei Pantelimon.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art. 5.1 Chiria lunară este de _____ lei/lună și se achită până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs. Plata chiriei se efectuează în contul RO21TREZ23821A300530XXXX al Comunei Pantelimon sau numerar la Casieria Primăriei Comunei Pantelimon.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art. 6.1 Proprietarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a. să predea spațiul, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c. să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d. să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- e. să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către chiriaș, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.

Art. 6.2 Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b. să achite chiria și plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c. să folosească spațiul conform destinației sale;
- d. să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;
- e. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f. să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului;
- g. 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;
- h. să nu subînchirieze/instrăineze sub orice formă terenul închiriat;
- i. să plătească taxă pe teren conform art. 463, alin. (2) și (3) din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal;
- j. să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini. După adjudecare, chiriașul va depune în contul de garanții, diferența de garanție până la concurența sumei adjudicate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare;
- k. să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în cazul existenței rețelilor tehnico-edilitare, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare;
- l. să păstreze curățenia în jurul terenului închiriat;
- m. să suporte noile tarife în cazul apariției unor reglementări privind modificarea chiriei, conform art. 344 alin. (7) din Codul Administrativ, 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.

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7.1 În cazul în care chiriașul nu achită chiria la termenele stabilite prin prezentul contract, acesta datorează penalități de întârziere în cuantum de 1% din suma neachitată, pentru fiecare

lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței și până la data achitării integrale a sumei datorate.

Art. 7.2 Dacă spațiul este utilizat într-un mod diferit față de destinația stabilită prin contract, acesta se consideră reziliat de plin drept, în baza unei notificări scrise transmise chiriașului.

Art. 7.3 Neplata chiriei, schimbarea destinației spațiului sau orice altă nerespectare a obligațiilor contractuale de către chiriaș oferă proprietarului dreptul de a reține contravaloarea garanției. În acest caz, chiriașul are obligația de a reîntregi suma garantată.

Art. 7.4 Riscul pieirii fortuite a bunului revine, în toate cazurile, proprietarului.

Art. 7.5 Neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor asumate prin prezentul contract, la termenele stabilite, dă dreptul proprietarului să considere contractul reziliat de drept, în baza unei notificări prealabile, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 7.6 Notificările prevăzute în prezentul capitol se vor transmite cu cel puțin 30 de zile înainte de aplicarea măsurilor corespunzătoare.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 8 Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat. Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art. 9.1 Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, dacă această neexecutare este cauzată de un eveniment de forță majoră.

Art. 9.2 Forța majoră este definită ca un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, care a intervenit după încheierea contractului și care împiedică, în mod obiectiv, executarea totală sau parțială a obligațiilor contractuale.

Art. 9.3 Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica în scris cealaltă parte în termen de maximum 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția evenimentului. Dovada existenței cazului de forță majoră trebuie transmisă în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile de la încetarea acestuia.

Art. 9.4 În cazul în care evenimentul de forță majoră și efectele sale persistă mai mult de 6 (șase) luni, oricare dintre părți are dreptul să renunțe unilateral la continuarea contractului, fără a putea solicita despăgubiri. În acest caz, părțile rămân obligate să își îndeplinească toate obligațiile scadente până la data încetării contractului.

CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a. La expirarea duratei prevăzute în contract, în lipsa unui acord scris de prelungire între părți, conform dispozițiilor legale;
- b. În situația în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către proprietar, cu obligația acestuia de a plăti o despăgubire justă și prealabilă. În caz de neînțelegere privind cuantumul sau temeinicia despăgubirii, competența revine instanței de judecată;
- c. În cazul în care chiriașul nu respectă destinația spațiului închiriat ori obligațiile contractuale, contractul poate fi reziliat de către proprietar, cu obligarea chiriașului la plata unei despăgubiri;
- d. În situația în care proprietarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale, contractul poate fi reziliat de către chiriaș, cu obligarea proprietarului la plata unei despăgubiri;
- e. În cazul în care chiriașul încetează activitatea desfășurată în spațiul închiriat;

- f. Dacă bunul închiriat dispare ca urmare a unui eveniment de forță majoră sau dacă chiriașul se află în imposibilitate obiectivă de a-l utiliza, contractul încetează prin renunțare, fără obligația de plată a vreunei despăgubiri;
- g. În cazul neplății chiriei pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, contractul se consideră reziliat de drept.

Art. 10.2 În cazurile prevăzute mai sus rezilierea operează în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise.

Art. 10.3 La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XI: REZILIEREA

Art. 11.1 Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral, anticipat și necondiționat de către proprietar în următoarele situații:

- a. interesele publice o cer;
- b. schimbarea destinației terenului, inclusiv înstrăinarea, subînchirierea, asocierea cu persoane fizice/juridice fără acordul proprietarului;
- c. neplata chiriei la termenul menționat;
- d. nerespectarea unui punct din prevederile art. 6.2 din prezentul contract.

Rezilierea va opera de drept, fără somație, punere în întârziere și fără îndeplinirea oricărei alte formalități de la data comunicării acestei măsuri, iar chiriașul va preda terenul liber de orice sarcini. În cazul rezilierii, dacă debitul nu va fi recuperat pe cale amiabilă, acesta va fi recuperat pe cale judecatorească.

CAPITOLUL XII: ALTE CLAUCHE

Art. 12 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere (chiriaș) dau dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

CAPITOLUL XIII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 13.1 Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi, _____, în 2 exemplare.

Proprietar,
COMUNA PANTELIMON
prin
Primar,
Costel ARMĂȘESCU_

Chiriaș,

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL COMUNEI PANTELIMON
Costel ARMĂȘESCU

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
p SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI PANTELIMON
Melania POPIEA
cu atribuții delegate specifice secretarului general