

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea imobilului (spațiului) ce se află la adresa: Dispensar uman Cerașu, str.Mihai Viteazul, nr.348, numar cadastral 20911-C1, cartea funciară nr. 20911, comuna Cerașu, sat Cerașu, județul Prahova.

Cap.1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Imobilul (spațiul) care urmează a fi închiriat se află înscris în domeniul privat al comunei Cerașu și este situat la mansarda Dispensarului uman Cerașu fiind compus din: cabinet medical în suprafață de 18,01 mp; cameră în suprafață de 21,57 mp; hol în suprafață de 15,23 mp; 2 băi în suprafață de 3,77 mp fiecare; hol în suprafață de 12,49 mp; cameră în suprafață de 15,96 mp; sală așteptare în suprafață de 9,22 mp; hol în suprafață de 6,36 mp; grup sanitar în suprafață de 4,39 mp și ½ din hol-casa scării în suprafață de 16,47 mp, adică 8,23 mp.
2. Suprafața totală a spațiului care face obiectul închirierii este de 119 (una sută nouăsprezece) mp.
3. Destinația: spațiu pentru desfășurarea de activități medicale.

Cap. 2. DESCRIEREA SPAȚIULUI DE ÎNCHIRIAT

Suprafață : 119 mp

Tip fundație -beton, piatră

Tip închideri - BCA

Tâmplărie interioară și exterioară - PVC cu geam termopan

Clădirea este izolată termic

Tip acoperiș - șarpantă lemn

Învelitoare acoperiș - tablă tip lindab

Categorie finisaje interioare - medii

Categorie finisaje exterioare - medii

Apă – DA

Gaze naturale - NU

Canalizare – NU

Electricitate – DA

Termoficare – DA

Regim de înălțime - mansardă

Cap.3. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Închirierea imobilului se realizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, Partea a V-a, Titlul II – Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale.

Motivația închirierii:

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Cerașu, în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local;
- posibilitatea dezvoltării zonei și îmbunătățirii nivelului de trai al locuitorilor comunei;
- din punct de vedere economic și social, închirierea imobilului subiect va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente.
- din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei lunare aferente imobilului; încasarea impozitului pe clădire.

Activitățile care se vor desfășura în spațiul închiriat vor fi organizate astfel încât să nu perturbe liniștea publică, fără zgomote și noxe.

Cap.4. DURATA ÎNCHIRIERII

Imobilul (spațiul) situat în clădirea Dispensarului uman Cerașu, la mansardă, str.Mihai Viteazul, nr.348, număr cadastral 20911-C1, cartea funciară nr. 20911, comuna Cerașu, sat Cerașu, județul Prahova, se închiriază pe durată de 10 ani, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Partea a V-a, Titlul II – Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Cap.5. ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețul de pornire la licitație al închirierii este de 2,80 euro/mp/luna pentru suprafața de 119 mp, preț stabilit conform raportului de evaluare nr.7/2021 întocmit de evaluator autorizat Iordache Constantin.
2. Plata chirie se va face lunar după emiterea facturii fiscale de către proprietar.
3. Chiria lunară va fi indexată conform ratei inflației.
4. Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu penalități de 1%/zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a chiriei ce depășește 6 luni să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Cap.6. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

1. Din punct de vedere economic și social, închirierea imobilului subiect va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente.

2. Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei lunare aferente imobilului; încasarea impozitului pe clădire.
3. Activitățile care se vor desfășura în spațiul închiriat vor fi organizate astfel încat să nu perturbe liniștea publică, fără zgomote și noxe.

Cap.7. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Procedura de închiriere propusă se va realiza prin publicarea unui anunț de licitație la Monitorul Oficial, la un ziar local și pe pagina de internet a primăriei prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat română sau străină poate prezenta o ofertă. Oferta va fi transmisă în plic închis la registratura Primăriei comunei Cerașu.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii. Pe langa acestea, se vor adauga: modelul de contract și raportul de evaluare.

Comisia de licitație va fi constituită prin dispoziția primarului și va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri care nu poate fi mai mic de 5.



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI CERAȘU

COMUNA CERAȘU, SATUL CERAȘU, NR.1 J, cod poștal 107140

Telefon: 0244/297112; fax: 0244/297532;

e-mail: primariacomunacerasu@gmail.com

APROBAT,
PRIMAR
STAICU ALIN-REMUS

CAIET DE SARCINI

PENTRU OBIECTIVUL: INCHIRIERE PROPRIETATE IMOBILIARA DIN
DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CERAȘU, SITUATA IN COMUNA
CERAȘU, JUDEȚUL PRAHOVA

1. IDENTIFICAREA SI DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul, subiect ce se dorește a se închiria, se afla la adresa: Dispensar uman Cerașu, str.Mihai Viteazul, nr.348, numar cadastral 20911-C1, cartea funciara nr.20911, comuna Cerașu, sat Cerașu, județul Prahova.

Terenul pe care este edificată construcția se identifică cu nr. cadastral 20911 și are o suprafață de 764 mp, cu categoria de folosință „curți construcții” și „livadă”.

Proprietatea este situată în zona intravilană a comunei, zonă predominant rezidențială, ce dispune de utilități precum energie electric si alimentare cu apă potabila. Accesul la proprietatea subiect se face prin intermediul strazii Mihai Viteazul (DJ 230).

Zona dispune de o infrastructură socială relativ dezvoltată, în imediata apropiere existând: Primaria si Consiliul Local al comunei Cerasu, Scoala Profesionala Comuna Cerașu si Gradinita Cerasu, Poliția Cerașu, magazine alimentare, mixte si de materiale de constructii.

Mijloacele de transport în comun existente sunt cele de suprafață, respectiv microbuze si autobuze.

Imobilul ce urmează a se închiria, cu o suprafață de 119 mp, face parte dintr-o construcție cu regim de înălțime P + M, cu o suprafață construită la sol de 155 mp, edificată în anul 1975, cu o structură pe cadre din beton armat și închideri perimetrare din cărămidă.

= // =

2. DETALII PROPRIETATE:

Suprafata teren: 764 mp

Suprafata construită la sol: 155 mp

Suprafata ce se închiriază situată la mansardă = 119 mp (Suprafata utilă = 104,41 mp)

Tip fundație - Beton, piatră

Tip închideri - Căramidă

Tâmplărie exterioară - PVC cu geam termopan

Tip acoperiș - Șarpantă lemn

Învelitoare acoperiș - Tablă tip lindab

Categorie finisaje Interioare - Bune

Categorie finisaje Exterioare - Medii

Apa – DA

Gaze naturale - NU

Canalizare – NU

Electricitate – DA

Termoficare – NU

Regim de înălțime - PARTER

Tip drum acces - ASFALTAT

Proprietatea subiect nu dispune de componente non-imobiliare, de îmbunătățiri sau de lucrări de amenajare.

3. ISTORICUL PROPRIETĂȚII

Conform extrasului de carte funciară nr.20911/2015 dreptul de proprietate aparține domeniului public al comunei Cerașu (terenul și domeniului privat al comunei Cerașu (construcția) dobândit în urma actului administrativ H.G. nr.75 din 29.01.2010 emis de Guverul României, H.G. nr.1359/2001 emisa de Guvernul României, act administrativ nr.17 din 22.03.2015 emis de Consiliul Local Cerașu, act administrativ nr.6178/27.12.2015 emis de Primăria Cerașu, act administrativ nr.57 /18.12.2015 emis de Consiliul Local Cerașu, act administrativ nr.19/31.05.2005 emis de Consiliul Local Cerașu.

Nu se cunosc vânzări anterioare ale proprietății subiect.

4. MOTIVAȚIA INCHIRIERII

Inchirierea imobilului se realizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, Partea a V-a, Titlul II – Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale.

Motivatia inchirierii:

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Cerasu, în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local;
- posibilitatea dezvoltării zonei și îmbunătățirii nivelului de trai al locuitorilor comunei;
- din punct de vedere economic și social, închirierea imobilului subiect va conduce la crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de reabilitare/renovare/reparații a obiectivului, cât și după finalizare prin crearea de noi locuri de muncă permanente.
- din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei lunare aferente imobilului; suma ce urmează a fi încasată pentru impozitul pe clădire; venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

Activitățile care se vor desfășura după realizarea investiției, vor fi organizate astfel încât să nu perturbe liniștea publică, neproducătoare de zgomote și noxe.

= // =

5. VALOAREA CHIRIEI

Valoarea chiriei porneste de la: 2,80 euro/mp/luna, si a fost calculat conform raportului de evaluare numarul 7/2021 intocmit de evaluator autorizat Iordache Constantin.

Plata chiriei se va face lunar de catre Concedent la Casieria Primariei Cerasu. Chiria lunara va fi indexată conform ratei inflației. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 1%/zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a chiriei ce depășeste 6 luni să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

6. PERIOADA DE INCHIRIERE

Imobilul (spațiul) situat în clădirea Dispensarului uman Cerașu, la mansardă, str.Mihai Viteazul, nr.348, numar cadastral 20911-C1, cartea funciară nr. 20911, comuna Cerașu, sat Cerașu, județul Prahova, se închiriaza pe durată de 10 ani, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Partea a V-a, Titlul II – Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

7. MODALITATEA DE ACORDARE A INCHIRIERII

Procedura de inchiriere propusă se va realiza prin publicarea unui anunt de licitatie la Monitorul Oficial, la un ziar local si pe pagina de internet a primariei prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat română sau străină poate prezenta o ofertă. Oferta va fi transmisă în plic închis la registratura Primariei comunei Cerasu.

Comisia de licitație va fi constituita prin dispozitia primarului si va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri care nu poate fi mai mic de 5.

8. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Primaria Cerasu ca titular al dreptului de proprietate privată are următoarele obligații:

- a.- Să predea titularului dreptului de inchiriere bunul inchiriat pe baza unui proces verbal de predare/primire ;
- b.- Sa nu tulbure pe chirias în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de inchiriere ;
- c.- Sa garanteze chirasului că bunul inchiriet nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat si nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări ;
- d.- Să notifice chirasului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Titularul dreptului de inchiriere (chirasul) are următoarele obligații:

- a.- Să realizeze obiectivul de investiții în scopul căruia s-a realizat inchirierea, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de inchiriere și în acord cu prevederile legale specifice bunului inchiriat;
- b.- Sa respecte legislația în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de șantier etc. ;
- c.- să achite chiria lunara în condițiile și la termenele stabilite;
- d.- sa achite impozitele pe cladiri si teren la termenele legale;
- e.- să nu subinchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul inchirierii;
- f.- primaria va înregistra contractul de inchiriere și va face operările necesare în C.F. - uri în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, cheltuielile pentru aceste operațiuni fiind suportate de acesta ; primaria va publica anuntul de atribuire a contractului de inchiriere la Monitorul Oficial in termen de 20 de zile calendaristice.

- g.- la încetarea contractului de închiriere, prin ajungere la termen, chiriasul este obligat să restituie proprietarului bunurile de retur în mod gratuit și liber de orice sarcini ;
- h.- în condițiile încetării contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, chiriasul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către proprietar ;
- i.- în cazul în care chiriasul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

9. ÎNCETAREA INCHIRIERII

Inchirierea încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acesteia în condițiile legii ;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere (chirias), prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina acestuia;
- d) în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a exploata investiția, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Chiriasul va trebui să-l notifice pe proprietar în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului.

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

1. OBIECTUL LICITATIEI

Obiectul inchirierii îl constituie imobilul cu o suprafață construită de 119 mp ce se afla la adresa: Dispensar uman Cerașu, str.Mihai Viteazul, nr.348, numar cadastral 20911-C1, cartea funciară nr. 20911, comuna Cerașu, sat Cerașu, județul Prahova.

2. FORMA LICITATIEI

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, Partea a V-a, Titlul II – Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale.

3. CALENDARUL LICITATIEI

Lansarea anunțului publicitar în data de

Caietul de sarcini se poate procura de pe site-ul web al institutiei <https://www.primariacerasu.ro/>

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de, ora 16,00 la registratura Primariei Cerasu.

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc în data de, ora 10,00;

Comunicarea rezultatului licitației până la data de

Încheierea contractului de concesiune începând cu data de

4. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Pot depune oferte persoane fizice/juridice române sau străine sau asocieri de persoane juridice române și/sau străine, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comuna, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o forma legalizata.

Asociatii desemneaza din randul lor pe cel care, in cazul atribuirii contractului, ii reprezinta in raporturile cu autoritatea contractanta, in calitate de lider de asociatie.

4.1. PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română. Ofertele pot fi depuse fie la Registratura Primariei Cerasu.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării acestora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusă oferta.

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

Ofertele trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- fiecare participant poate depune doar o singura oferta;
- ofertele primite si înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;
- mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comună, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă legalizată;
- asociații desemnează din rândul lor pe cel care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociație.

= // =

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL OFERTELOR

Oferta va cuprinde două secțiuni distincte:

- 5.1 Oferta de capabilitate și eligibilitate.
- 5.2 Oferta tehnică și financiară.

În vederea participării la licitație, persoanele interesate vor întocmi și vor depune următoarele acte:

5.1. Documente care dovedesc înregistrarea și eligibilitatea ofertantului

– SE DEPUN DE CĂTRE TOȚI OFERTANȚII INDIFERENT DE MODUL DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE (ofertant unic sau asociere).

1. Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului. Pentru persoanele juridice străine se vor prezenta documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident.
2. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, prin care ofertantul se agajează să mențină oferta pentru un termen de 60 zile de la depunerea ei și care constituie o promisiune de a contracta în situația în care acesta va fi declarat câștigător.
Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere.(dacă este cazul)
3. Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie.(dacă este cazul)
4. Informații privind ofertantul urmând a se descrie structura organizatorică a ofertantului și a se face referire la capitalul social. (model anexa 1).
5. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plata față de bugetul general consolidat al statului.
6. Certificat de atestare fiscală emis de primăria în raza careia ofertantul își desfășoară activitatea, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plata față de bugetul local.
7. Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC / actul constitutiv;
8. Dovada achitării garanției de participare la licitație (copie).

ATENȚIE: Persoanele juridice străine vor prezenta formulare – tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate către stat și/sau către unitatea administrativă de la sediul acestora.

OBSERVAȚIE: Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plata (amanari, esalonari etc.) de către organele competente nu se considera obligații exigibile de plata, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor.

= 3 =

5.2. Oferta tehnică și financiară va cuprinde:

- Planul de dezvoltare și exploatare a obiectului închirierii, urmând a se face referire la următoarele aspecte:

- programul de reabilitare/renovare/reparații care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor.
- plan de situație cuprinzând propunerea de mobilare a terenului.

Oferta financiară - reprezintă chiria pe care ofertantul se angajează să o plătească lunar. Cuantumul minim al acesteia este de **2,80 euro/mp/luna**, stabilită prin raportul de evaluare a imobilului.

Ofertarea se va face în euro/luna.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile, perioadă în care prețul ofertei este ferm.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND EXPEDIEREA OFERTELOR

La expedierea ofertelor se va proceda astfel:

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Plicul exterior trebuie să conțină toate documentele care alcătuiesc oferta de capacitate și de eligibilitate precum și dovada achitării garanției de participare. Pe plicul exterior se va aplica o etichetă cu mențiunea:

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PRIVIND INCHIRIEREA UNUI SPAȚIU APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI CERAȘU, SITUAT ÎN COMUNA CERAȘU, JUDEȚUL PRAHOVA

Plicul interior va conține oferta tehnică și financiară. Pe plicul interior se înscrie denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia.

ATENȚIE!

În situația în care ofertele se primesc cu întârziere față de termenul stabilit acestea nu mai participă la licitație.

7. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitație ofertanții trebuie să constituie garanția pentru participare în valoare de 1000 lei.

Garanția pentru participare poate fi constituită în una din următoarele forme:

a) prin depunere în numerar la casieria Primăriei Cerasu;

b) prin transfer în contul concedentului nr. RO65TREZ5285006XXX001072, deschis la Trezoreria Valenii de Munte, CUI autoritate contractantă 2843205.

Garanția de participare va fi restituită de către proprietar tuturor ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și proprietar, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa, contractul de închiriere.

8. COMPONENTA SI MODUL DE LUCRU A COMISIEI DE EVALUARE

8.1 Componenta comisiei de evaluare.

Comisia de evaluare va fi numită prin dispoziție a primarului.

Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

= // =

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

8.2 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea raportului de evaluare prevăzut de Codul administrativ;
- întocmirea proceselor-verbale prevăzute de Codul administrativ;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

8.3. Modul de lucru a comisiei de evaluare

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare după deschiderea plicului exterior elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate la punctul 4.1 și întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective.

După semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți se deschid plicurile interioare ale ofertelor.

Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare putând solicita ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare alege oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție și întocmește un raport al licitației.

9. PRECIZĂRI PRIVIND PROCEDURA DE EVALUARE A OFERTELOR ȘI ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Membrii comisiei examinează și evaluează ofertele individual.

Poate fi exclus dintr-o procedură pentru atribuirea închirierii, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterioare reglementate prin lege;
- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;

- administratorul societății a făcut obiectul unei condamnări care are autoritate de lucru judecat, pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor datorate către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- furnizarea de informații false în documentele de calificare;
- a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care proprietarul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție;
- nu îndeplinește criteriile de eligibilitate

Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:

- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în Caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
- oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru proprietar;
- explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Comisia de evaluare alege oferta mai avantajoasă din punct de vedere financiar.

Proprietarul (Primăria Cerasu) are obligația de a transmite comunicarea privind rezultatul licitației în scris, simultan, pe de o parte ofertanților/ofertantului câștigător, în care se precizează faptul că oferta sa este câștigătoare și că este invitat în vederea încheierii contractului, iar pe de altă parte, fiecărui ofertant, în care se precizează fie că oferta a fost respinsă, fie deși a fost admisă, a fost declarată necâștigătoare. Transmiterea comunicării se va face în cel mult 3 zile de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte.

În caz contrar, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

10. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE selecȚIE ȘI PUNCTAJUL AFERENT

În vederea evaluării și comparării ofertelor se stabilește ca și criteriul de selecție oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar.

11. PRECIZĂRI PRIVIND MODUL DE SOLUȚIONARE A LITIGIILOR

Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, cu încălcarea dispozițiilor legale în materia concesiunilor, are dreptul de solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului.

12. PRECIZĂRI PRIVIND MODUL DE COMPLETARE ȘI SEMNARE A CONTRACTULUI

= 6 =

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

În documentația de licitație proprietarul a pus la dispoziția ofertanților un proiect de contract.

Contractul de închiriere se va semna între proprietar și ofertantul câștigător în termenul de valabilitate a ofertei.

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

Anexa 1

DATE GENERALE
despre ofertant

Denumirea/numele și sediul/adresa _____
Numărul și data înregistrării la Registrul comerțului _____
Codul fiscal _____
Capitalul social _____
Obiectul de activitate _____
Principalele contracte (livrări de bunuri/servicii și, după caz, servicii auxiliare) _____
Service (propriu sau pe bază de contract) _____

Data completării

Ofertantul,

(semnătura autorizată)

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PRIVIND INCHIRIEREA UNUI
SPAȚIU APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI CERAȘU,
SITUAT ÎN COMUNA CERAȘU, JUDEȚUL PRAHOVA

_____, ora _____

-ETICHETA-

Prezentul caiet de sarcini face parte integranta din documentatia de atribuire a contractului de inchiriere. Caietul de sarcini contine principalele cerinte pe care trebuie sa le indeplineasca serviciile ce urmeaza a se achizitiona. El contine indicatii privind regulile de baza care trebuie respectate, astfel incat, potentialii ofertanti sa elaboreze propunerea tehnica si financiara, corespunzator cu necesitatile proprietarului. Caietul de sarcini face parte integranta din documentatia de atribuire a ofertei si constituie ansamblul cerintelor pe baza carora se elaboreaza propunerea tehnica si financiara.

Intocmit,

BARBU ION

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. ____ / ____

CAPITOLUL I. - PĂRȚILE CONTRACTANTE

PRIMARIA CERASU cu sediul in COMUNA CERASU, telefon/fax 0244.297.112, cod fiscal 2843205, cont trezorerie RO80TREZ52824510220XXXXX – TREZORERIA VALENII DE MUNTE reprezentată prin DUMITRU DUCA, în calitate de locator/proprietar, pe de o parte,

Și(denumirea chirasului) adresă
..... telefon/fax număr de
înmatriculare cod fiscal cont (trezorerie,
bancă)reprezentată
..... (denumirea conducătorului), funcția
..... în calitate de locator/chirias, pe de altă parte.

În temeiul O.U.G. nr. 57/2019 ordonanta de urgenta privind Codul administrativ, Secțiunea a 4-a privind inchirierea bunurilor proprietate publica și a Hotărâri Consiliului local al Comunei Cerasu, de aprobare a inchirierii nr.14/2020, s-a încheiat prezentul contract de inchiriere.

CAPITOLUL II. - OBIECTUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de inchiriere este inchirierea, imobilului ce se afla la adresa - Tarlăua 9, parcela 268, numar cadastral 20683-C1, cartea funciară nr. 20683, Comuna Cerasu, Judetul Prahova.

(2) Obiectivul chirasului este folosința imobilului ca spatiu de productie

(3) În derularea contractului de inchiriere, chirasul va utiliza următoarele categorii de bunuri: a) bunurile de retur: constructia si terenul; b) bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, anexe din materiale demontabile;

CAPITOLUL III. - TERMENUL

Art. 2 - Durata inchirierii este de 10 (zece) ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare – primire a imobilului, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL IV. - CHIRIA

Art. 3 - Chiria anuală este deEuro + TVA, care se va achita în lei la cursul BNR. Chiria se va achita lunar, termenul limită de plată al fiecărei luni fiind ultima zi lucrătoare din luna. Facturarea

chiriei se va face la data de întâi a primei zi din luna. Chiria anuală va fi indexată conform ratei inflației.

CAPITOLUL V. - GARANȚIA

Art. 4 – Chiriasul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de inchiriere să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea în lei a ____ € reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către proprietar, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chirias, în baza contractului de inchiriere.

CAPITOLUL VI. - PLATA CHIRIEI

Art. 5 - Plata chiriei se face la casieria Primăriei Comuna Cerasu, sau prin conturile: - contul proprietarului nr., deschis la Trezoreria Valenii de Munte, - contul chiriasului nr. _____, deschis la _____.

Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu penalități de 1%/zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a chiriei anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea inchirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

CAPITOLUL VII. - DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriasului

Art. 6 - (1) Chiriasul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de inchiriere.

(2) Chiriasul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul inchirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de inchiriere.

Drepturile proprietarului

Art. 7 - (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul inchiriat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de chirias.

(2) Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de inchiriere, cu notificarea prealabilă a chiriasului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Proprietarul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare în special a normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 57/2019 privind inchirierea bunurilor proprietate publica.

CAPITOLUL VIII. - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriasului

Art. 8 - (1) Chiriasul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a

bunului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către proprietar.

(2) Chiriasul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul închirierii.

(3) Chiriasul este obligat să achite în termen legal plățile curente aferente: electricitate, gaze, gunoi, apa, etc.

(4) Chiriasul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Chiriasul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare.

(6) Chiriasul este obligat să realizeze reabilitarea/renovarea/reparații ale obiectivului.

(7) Chiriasul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii.

(8) Chiriasul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.

(9) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, chiriasul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(10) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere chiriasul este obligat să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară și construcțiile la direcția de taxe și impozite.

(11) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriasul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către proprietar.

(12) În cazul în care chiriasul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(13) Chiriasul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de proprietar, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.

(14) Chiriasul este obligat să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

(15) Chiriasul este obligat să permită proprietarului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

Obligațiile proprietarului

Art. 9 - (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chirias în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de

cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriasul cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor închirierii.

(4) Proprietarul este obligat să predea imobilul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

CAPITOLUL IX. - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.10 - (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, notificând chiriasul cu 30 de zile înainte de data denunțării;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului.

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de chirias se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanții Consiliului Comunei Cerasu cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai chiriasului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

CAPITOLUL X. - CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ȘI CHIRIAS

Art. 11 – Pe durata închirierii, chiriasul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL XI. - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulată, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabila notificare.

b) daune interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat;

CAPITOLUL XII. - LITIGII

Art. 13 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL XIII - ALTE CLAUZE

(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

CAPITOLUL XIV. - DEFINIȚII

Art. 14 - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de inchiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Părțile au înțeles să încheie azi prezentul contract de inchiriere în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

CHIRIAS

PROCES - VERBAL

de predare – primire al imobilului situat în - Tarlaua 9, parcela 268, numar cadastral 20683-C1, cartea funciară nr. 20683, Comuna Cerasu, Judetul Prahova, încheiat azi _____.

Primaria Comuna Cerasu, a procedat la predarea imobilului în suprafață de 206,10 mp Tarlaua 9, parcela 268, numar cadastral 20683-C1, cartea funciară nr. 20683, Comuna Cerasu, Judetul Prahova, către _____.

Predarea terenului s-a făcut în baza Hotărâri nr. ____/____ a Consiliului local al comunei Cerasu.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. ____/____ și s-a încheiat în doua exemplare.

PROPRIETAR

CHIRIAS