

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p., categoria: curți construcții), înscris în cartea funciară nr. 51936 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51936, inventariat în domeniul public al Comunei Dulcești, județul Neamț

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi vândut

1.1. Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie închirierea imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p., categoria: curți construcții), înscris în cartea funciară nr. 51936 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51936,

1.2. Amplasament: sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț

Identificare: tarlaua 4, parcela 101

Suprafața construită la sol: 121 m.p.

Anul edificării construcției: 1958

Suprafață teren intravilan aferent: 988 m.p., învecinat cu Michiu G. Ioan, drum comunal, Toma G. Ioan, Toma V. Elena, înregistrat cu nr. cadastral 51936 UAT Dulcești

Clădirea inventariată în domeniul public al Comunei Dulcești, județul Neamț, conform H.G. nr. 1356 din 27 decembrie 2001 privind atestarea domeniului public al județului Neamț, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Neamț (anexa nr. 28 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dulcești, poziția 5 - Școala Brițcani), precum și Hotărârea Consiliului Local Dulcești nr. 4 din data de 31.01.2019 pentru aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al Comunei Dulcești, județul Neamț.

2. Motivatia închirierii.

În imobilul cu datele de identificare de mai sus, Școala Brițcani a funcționat, până în anul 1995, fiind ulterior abandonată din lipsă de copii. În acest spațiu părăsit și aflat în stare de degradare, nu se mai desfășoară un proces instructiv-educativ de 25 ani și nu există perspectiva creșterii efectivului populației școlare în această comunitate rurală (sat Brițcani) care are sub 100 de locuitori.

Astăzi, procesul instructiv-educativ se desfășoară la Școala Gimnazială Dulcești, din satul Dulcești, școlile din satele Roșiori, Cârlig, Corhana și Brițcani devenind nefuncționale din lipsă de copii.

La nivelul comunei Dulcești, județul Neamț, se constată o scădere demografică drastică. În anul școlar 2019 – 2020, la Școala Gimnazială Dulcești sunt înregistrați 29 preșcolari, 58 de elevi în ciclul primar, iar la gimnaziu 70 elevi, la o populație de aproximativ 2600 locuitori. Din satul Brițcani, aflat în componența comunei nu este înscris la Școala Gimnazială Dulcești niciun copil, ca atare nefiind nici măcar elev navetist.

Imobilul-construcție din satul Brițcani nu a beneficiat de fonduri de la bugetul de stat pentru reabilitare, edificare etc.

Precizăm că la nivelul comunei Dulcești există o bază materială care să asigure desfășurarea în condiții optime a procesului de învățământ. Tuturor elevilor din comuna Dulcești li se asigură transportul cu două microbuze școlare de la domiciliu spre Școala Gimnazială Dulcești, sat Dulcești. Totodată, a mai fost reabilitată o clădire cu patru săli de clasă în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, pentru elevii comunei.

Prin cererea înregistrată la Comuna Dulcești, județul Neamț, cu nr. 4101 din data de 31.07.2019, domnul Benescu Matei-Alexandru, domiciliat în sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, solicită Comunei Dulcești/Consiliului Local Dulcești

închirierea/concesionarea imobilului (clădire și teren aferent) din intravilanul satului Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț. Petentul Benescu Matei-Alexandru intenționează să nu schimbe nimic din structura clădirii, ci dorește chiar să o renoveze. Imobilul se va dărâma dacă nu i se va oferi o utilitate.

Prin Hotărârea Consiliului Local Dulcești nr. 49 adoptată în ședința din data de 27.11.2019, s-a aprobat propunerea de schimbare a destinației bazei materiale a Școlii din satul Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, în spațiu comercial (Depozit materiale de construcții și atelier de vulcanizare).

Având în vedere că nu există perspectiva creșterii efectivului populației școlare în satul Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, solicităm prin avizul conform al Ministrului Educației Naționale să se dea acordul pentru schimbarea destinației imobilului (construcție și teren) care aparține unității de învățământ preuniversitar de stat, din spațiu de învățământ, în spații necesare desfășurării altor activități.

Perioada pentru care se solicită schimbarea destinației este de 5 ani.

Prin închirierea terenului, în condițiile legii, vor fi atrase venituri proprii pentru bugetul Comunei Dulcești, dar și prin eliberarea unor autorizații, precum și din taxe și impozite locale.

3. Temei legal pentru închirierea prin licitație publică

- Art. 112, alin. (6) din Legea educației naționale nr. 1/2011, republicată, cu modificările și completările,

- Ordinul nr. 5819 din 25 noiembrie 2016 privind aprobarea procedurii de elaborare a avizului conform pentru schimbarea destinației bazei materiale a instituțiilor și unităților de învățământ preuniversitar de stat, precum și condițiile necesare acordării acestuia, emis de către Ministerul Educației Naționale și Cercetării Științifice, publicat în Monitorul Oficial nr. 1000 din 13 decembrie 2016;

- Art. 332 și următoarele din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ,

- Art.129, alin.(1), alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.a, precum și art. 139, alin. (3) , lit.g), cele art. 196, alin. (1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ.

Au fost parcuși toți pașii și procedurile legale (prevăzute de art. 112, alin. (6) din Legea educației naționale nr. 1/2011, republicată, cu modificările și completările, precum și de Ordinul nr. 5819 din 25 noiembrie 2016 privind aprobarea procedurii de elaborare a avizului conform pentru schimbarea destinației bazei materiale a instituțiilor și unităților de învățământ preuniversitar de stat, precum și condițiile necesare acordării acestuia, emis de către Ministerul Educației Naționale și Cercetării Științifice, publicat în Monitorul Oficial nr. 1000 din 13 decembrie 2016), astfel:

A fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dulcești nr. 49 adoptată în ședința din data de 27.11.2029 privind schimbarea destinației bazei materiale a unei instituții de învățământ preuniversitar;

A fost obținut acordul nr. 2479/22.10.2019 al Școlii Gimnaziale, comuna Dulcești, județul Neamț, înregistrat la Comuna Dulcești, județul Neamț, sub nr. 5817/22.10.2019, în favoarea schimbării destinației imobilului (construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești.

A fost obținut acordul Consiliului de Administrație al Inspectoratului Școlar Județean Neamț nr. 14265/19.12.2019, înregistrat la Comuna Dulcești, județul Neamț, sub nr. 7102/30.12.2019;

A fost eliberat avizul nr. 24495/10.06.2020 conform al ministrului Educației și Cercetării nr. 9387 / 10.06.2020 pentru schimbarea destinației, pe o perioadă de 5 ani, a imobilului în care și-a desfășurat activitatea Școala cu clasele I – IV Brițcani, situat în satul Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, din spațiu de învățământ, în spațiu necesar

desfășurării unor activități comerciale (depozit materiale de construcții și atelier de vulcanizare), înregistrat la Comuna Dulcești, județul Neamț, cu nr. 2655 / 15.06.2020;

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

4.ELEMENTE JURIDICE, TEHNICE ȘI ECONOMICE PRIVIND BUNUL CARE SE SCOATE LA LICITAȚIE PUBLICĂ

Valoarea estimată a chiriei pentru construcție 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p., categoria: curți construcții), înscris în cartea funciară nr. 51936 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51936, inventariat în domeniul public al Comunei Dulcești, județul Neamț, conform raportului de evaluare din 07.07.2020 întocmit de către doamna ing.Dancea Carmen - expert evaluator autorizat ANEVAR, este de 180 lei/anual.

Aprobat,
MIHAI MICHIU - primar



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Privind vânzarea prin licitație publică a construcției în suprafață 121,20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești

Secțiunea I - Informații privind locatorul

Comuna Dulcești, cu sediul în sat Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, comuna Dulcești, județul Neamț, telefon 0233 761602, fax: 0233 761602, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată prin Michiu Mihai, în calitate de Primar.

Secțiunea II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(1) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(4) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 50 lei (nereturnabilă);

- garanție de participare în cuantum de 216 lei.

(5) Comuna Dulcești (în continuare „locatorul”) va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

(6) Autoritatea contractanta are dreptul de a opta pentru una din dintre modalitățile de obținere a documentației de atribuire: asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire sau punerea la

dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire;

(7) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(8) Locatorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(9) Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(10) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(11) Locatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(13) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(14) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune doua oferte valabile.

(15) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

(16) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(17) După deschiderea plicurilor exterioare în sedință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(18) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(19) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(20) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(21) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(22) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Locatorului.

(23) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(24) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică, a suprafeței construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936

UAT Dulcești, se depun la sediul Primăriei Comunei Dulcești, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

(25) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune Locatorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(26) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, Locatorul o transmite ofertanților vizați.

(27) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Locatorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(28) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar Locatorul reia procedura, în condițiile legii.

Secțiunea III Caiet de sarcini

Informații generale privind obiectul vanzării

(1) DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

Comuna Dulcești, cu sediul în sat Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, comuna Dulcești, județul Neamț, telefon 0233 761602, fax: 0233 761602, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată prin Michiu Mihai, în calitate de Primar.

LEGISLAȚIE APLICATĂ

– Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

– Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) OBIECTUL ÎNCHIRIERII: Obiectul licitației îl constituie închirierea construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești. Locatorul anexează extras de carte funciară la prezentul caiet de sarcini.

Clădirea este inventariată în domeniul public al Comunei Dulcești, județul Neamț, conform H.G. nr. 1356 din 27 decembrie 2001 privind atestarea domeniului public al județului Neamț, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Neamț (anexa nr. 28 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dulcești, poziția 5 - Școala Brițcani), precum și Hotărârea Consiliului Local Dulcești nr. 4 din data de 31.01.2019 pentru aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al Comunei Dulcești, județul Neamț.

Destinația dată bunului care face obiectul închirierii: depozit de materiale de construcții și atelier de vulcanizare.

(3) TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ: Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

(4) PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE:

Prețul minim de pornire a licitației publice pentru închirierea construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești, va fi de 180 lei / anual, reprezentând chiria anuală.

(5) CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR: Garanția de participare la licitație este de 216 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la casieria Primăriei Comunei Dulcești.

(6) DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE: Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Dulcești la data precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

(7) Condiții generale ale vânzării terenului.

(8) **CONDIȚII DE ELIGIBILITATE** Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate. Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau străine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;

- pentru persoanele juridice:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primaria comunei Dulcești și bugetul de stat. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Dulcești este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(9) **MODALITĂȚI DE PLATĂ:** Plata chiriei se va face anual, în două tranșe, până pe 31 martie, respectiv 31 septembrie.

(10) **SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:** Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți cu notificare prealabilă.

Secțiunea IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Dulcești până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Ofertele se redactează în limba română.

(7) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora.

(8) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta: („închirierea construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești”, precum și numele și adresa ofertantului însoțit de un număr de telefon).

(9) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

a) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;

c) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;

d) Cazier judiciar - pentru persoane fizice;

e) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

f) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;

h) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);

i) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

j) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (F2), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

(10) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(11) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(12) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Secțiunea V Informații privind criteriul de atribuire

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) 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.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) 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.

(18) 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, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(19) Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Participanții la licitația publică

(1) 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 în documentația de atribuire;

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.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) 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.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele prevederi:

- 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 și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 7. În caz contrar, se anulează procedura și se organizează o nouă licitație.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Oferta câștigătoare este oferta care oferă „Chiria cea mai mare”.

(17) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(18) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(19) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(21) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(22) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

(26) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(27) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(28) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din OUG nr. 57 / 2019.

Anularea procedurii de licitație

(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din OUG nr. 57 / 2019, 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.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57 / 2019;

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 art. 311 din OUG nr. 57 / 2019.

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

(4) 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.

Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din OUG nr. 57 / 2019, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

SECȚIUNEA VII Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

(1) Locatorul și locatarul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, Locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

Secțiunea VIII - Dispoziții finale

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

(1) În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, locatorul pierde garanția de participare la licitație.

(2) Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

(3) Principiile care stau la baza organizării și desfășurării licitației pentru construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p., sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune 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 aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune 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.

Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: U.A.T. Comuna Dulcești, cu sediul în sat Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, comuna Dulcești, județul Neamț, telefon 0233 761602, fax: 0233 761602, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată prin Michiu Mihai, în calitate de Primar.

Obiectul închirierii: Comuna Dulcești invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea închirierii construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești.

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local;
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- prevederile art. 332 și următoarele din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

D. Procedura de vânzare: - Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;

- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului. Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria Comunei Dulcești, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă. Garanția de participare la licitație este de 216 lei.

E. Elementele de preț:.

- Preț pornire licitație: 180 lei / anual.
- Garanția de participare la licitație: 216 lei.
- Preț documentație de atribuire: 50 lei – nereturnabilă.

Formular F1

Declarație de participare la licitația publică

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

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

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

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

Ofertant,

Formular F2

S.C. _____ S.R.L

Persoană fizică _____

Sediul / Domiciliul _____

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/_____/

C.I.F. sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru construcția în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești, supusă închirierii prin licitație publică deschisă organizată la data de _____, ora _____, oferim un preț de cumpărare de _____ (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, necondiționate și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă un număr de _____ zile.

Nume, prenume

În calitate de _____

Ștampila societății
(după caz)

CONTRACTUL-CADRU

privind închirierea unei construcții și teren situat în sat Brițcani, comuna Dulcești,
județul Neamț.

Nr. _____ / _____

Părți contractante:

COMUNA DULCEȘTI, cu sediul în Satr Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, te.0233 761602, fax 0233 761006, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată legal prin Primar, Michiu Mihai, în calitate de locator (proprietar)

și

S.C. _____ S.R.L. CUI, Nr. Registrul Comerțului J___/___/
_____, cu sediul în loc. _____, strada _____, nr. _____,
reprezentată legal prin domnul/doamna _____, legitimată cu
act de identitate C.I./B.I., seria _____ nr. _____, eliberat la data de _____ de către
_____, CNP _____, în calitate locator (chiriaș),

Având în vedere H.C.L. nr. _____ din _____ și Procesul-verbal de licitație nr. _____ / _____, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea clauzelor de mai jos.

Între părțile mai sus menționate intervine prezentul contract de închiriere în următoarele condiții:

Art. 1. - Proprietarul asigură chiriașului folosirea construcție și teren situat în sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț. Obiectul închirierii este format din construcției în suprafață 121, 20 m.p. și teren aferent în suprafață de 988 m.p.), unde a funcționat Școala din sat Brițcani, comuna Dulcești, județul Neamț, identificat în Sola IV, parcela 101, înscris în cartea funciară cu număr cadastral 51936 UAT Dulcești, pentru depozit materiale de construcții și atelier de vulcanizare.

Art. 2. - Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 3. - Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat la data de:

Art.4. - Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat în stare: _____

PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5. - Prețul închirierii, respectiv chiria este de _____.

Modalitatea de plata:

- chiriașul va plăti anticipat pe _____ luni.
- chiria va fi plătită în două tranșe: prima tranșă până la data de 31 martie, respective 31 septembrie ale fiecărui an.
- începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție de 25 % din chiria anuală.

Art. 6. - Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin acord, pe baza de act adițional la prezentul contract.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 7. - Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de _____ ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

Art. 8. - Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al ambelor părți.

Art. 9. - Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract și cu anunțarea părților cu minim 30 zile în avans.

OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 10. - Proprietarul va preda chiriașului bunul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia, mobilat și în stare bună de funcționare a instalațiilor, începând cu data de _____.

Art. 11. - Proprietarul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat.

Art. 12. - Proprietarul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

Art. 13. - Se obligă să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 alin. (4) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ;

Art. 14. - Se obligă să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

Art. 15. - Se obligă să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ;

Art. 16. - Se obligă 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;

Art. 17. - Se obligă să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 18. - Chiriașul se obligă ca pe toată durata închirierii să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.

Art. 19. - Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.

Art. 20. - Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract.

Art. 21. - Pe toată durata închirierii, chiriașul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv, gaz, curent, telefon, cablu, apă-canal, degajarea gunoierului, etc., dar și eventualele reparații efectuate de asociația de locatari, reparații ce revin cotă parte persoanelor ce locuiesc în imobil.

Art. 22. - Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații ale bunului închiriat.

Art. 23. - Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale

Art. 24. - Chiriașul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al proprietarului.

Art. 25. - Chiriașul la expirarea acestui contract va restitui bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia în aceeași stare în care le-a primit.

Art. 26. - Chiriașul se obligă să permită Proprietarului să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu anunțul prealabil al chiriașului.

Art. 27. - Chiriașul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție, la finalul prezentului contract, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate și ulterior semnării de către proprietar a procesului verbal de predare – primire al imobilului.

Art. 28. – Chiriașul se obligă să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

Art. 29. – Chiriașul se obligă să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

Art. 30. – Chiriașul se obligă să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

Art. 31. – Chiriașul se obligă 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;

Art. 32. – Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul proprietarului/locatorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

RASPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 33. - Pentru neplata chiriei în termenele contractuale sau încălcarea oricărei clauze din acest contract, proprietarul poate solicita unilateral rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

Art. 34. - Neplata facturilor de utilități în termenul scadent atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș.

LITIGII

Art. 35. - Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract pot fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

ALTE CLAUZE

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de _____.

Acest contract are ca temelie dispozițiile legislației în vigoare.

Contractul și anexa au fost încheiate în 2 exemplare originale, unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR ,

CHIRIAȘ,