

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA TÂRGȘORU VECHI

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică a spațiilor aparținând domeniului public/privat al
Comunei Târgșoru Vechi, Județul Prahova**

CUPRINS :

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI) ;
2. DESCRIEREA SPATIULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII;
3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMARITE DE PROPRIETAR ;
4. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPATIUL INCHIRIAT;
5. CRITERIUL DE SELECTIE UTILIZAT ;
6. CERINTE (DOCUMENTE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANTILOR ;
7. DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE IN VEDEREA INCHIRIERII
8. DURATA INCHIRIERII;
9. PRETUL MINIM DE INCEPERE AL LICITATIEI
10. OBLIGATIILE LOCATARULUI
11. OBLIGATIILE LOCATORULUI
12. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE;
13. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI
14. LITIGII

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI) :

Denumire: COMUNA TÂRGȘORU VECHI

Adesa: COMUNA TÂRGȘORU VECHI SAT STREJNICU STR. PRINCIPALA NR. 200
judetul Prahova

COD FISCAL: 2845230

TELEFON: 0244/482 291; FAX: 0244/482 555

2. DESCRIEREA SPATIULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII:

Prezentul caiet de sarcini inițiază procedura de închiriere prin licitație publică, a spațiului cu destinație cabinet stomatologie, spațiul se afla la etajul 1 din cadrul centrului medical; situat în satul Strejnicu, str. Scolii, nr. 2 aparținând domeniului privat al Comunei Târgșoru Vechi, Județul Prahova.

Spațiul scos la licitație în vederea închirierii este în suprafață de 23,30 mp., se află la etajul 1 al clădirii și aparține domeniului privat al Comunei Târgșoru Vechi.

Suprafața în folosință comună aferentă etajului 1 este de **77,06 mp.**

Destinația spațiului este de: cabinet stomatologie

Tipul procedurii: LICITAȚIE PUBLICĂ.

3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMĂRITE DE PROPRIETAR :

Obiectivele de ordin economic urmărite de proprietar constau în atragerea de noi venituri la bugetul local.

4. CONDIȚIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIUL ÎNCHIRIAT :

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiului închiriat, proprietate privată a Comunei Târgșoru Vechi, situat în comuna Târgșoru Vechi, sat Strejnicu, strada Scolii, nr. 2 în clădirea Centrul Medical, în vederea desfășurării de activități stomatologice, vor fi stipulate în contractul de închiriere.

Toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității, cad în sarcina locatarului.

Locatarul este obligat să respecte legislația privind normele de apărare împotriva incendiilor .

Se interzice subînchirierea spațiului respectiv.

Dispozițiile referitoare la protecția mediului și igiena sanitară, cad în sarcina locatarului.

Cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de chirias. Acesta este obligat ca în termen de cel mult 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere să își monteze contoare pentru energia electrică și apometre pentru consumul de apă și să își monteze repartitoare de căldură.

Consumul de utilități aferent spațiilor comune se va împărți la numărul de chiriasi și va fi plătit în mod egal de către aceștia.

5. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT :

Criteriul de selecție utilizat este “prețul cel mai mare” oferit .

6. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR :

Documentele necesare participării la licitația publică sunt:

A. pentru persoane juridice:

(1)- copii de pe Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și copie de pe Actul Constitutiv (din care să reiasă că desfășoară activități în domeniul), inclusiv de pe toate actele adiționale relevante valabile la data licitației.

-copie Certificatul de înregistrare Fiscală,

(2)- certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și A.N.A.F - Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original - dacă în aceste certificate se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca oferta neconformă;

(3)- declarația reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4)- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța care atestă achitarea acestuia, în copie;

(5)- informații generale (**formular nr.3**)

(6)- procură pentru persoane împuternicite să participe la licitație;

(7)- cerere tip de participare la licitație (**formularul nr. 1**)

(8)- formularul de oferta financiară. (**formularul nr. 2**)

B. pentru persoane fizice:

1. copie de pe actul de identitate;

2. copie Certificatul de înregistrare Fiscală (unde este cazul)

3. copie de pe autorizația de liberă practică în domeniul, eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

4. certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și A.N.A.F-Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original -dacă în aceste certificate se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca oferta neconformă; ;

5. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța care atestă achitarea acestuia, în copie;

6. informații generale (**formular nr.3**)

7. procură legalizată de la Notar public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar; ;

8. declarație din care să rezulte că persoana fizică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

9. cerere tip de participare la licitație (**formularul nr. 1**)

formularul de oferta financiară. (**formularul nr. 2**)

Persoanele fizice care au câștigat licitația sunt obligate ca în termen de 3 luni să se înregistreze sub o formă juridică .

La licitație nu poate participa persoana fizică sau juridică care se află în una din situațiile:

a)- este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b)- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct.a);

c)- a avut litigii cu Autoritățile Administrației Publice Locale și i s-a dovedit culpa prin hotărâre judecătorească;

La licitația publică pentru închiriere a unui spațiu, nu pot participa societăți reprezentate de același administrator sau asociat.

Conform art. 339 din OUG. nr. 57/2019, 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.

În vederea participării la licitație se va depune o Garanție de participare obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Garanția de participare se va restitui în contul bancar indicat în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător. Garanția de participare constituită de ofertanții a caror ofertă nu a fost stabilită ca câștigătoare se restituie pe baza unei cereri scrise în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta, refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 90 de zile de la data limită a predării ofertelor

7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII/CONCESIUNII :

Licitația publică va fi organizată în conformitate cu regulamentul privind procedura de închiriere prin licitație publică a spațiilor cu destinație de stomatologie spații existente în cadrul centrului medical aparținând domeniului privat al Comunei Târgșoru Vechi sub forma licitației pe baza de oferte în plic închis.

Licitația publică are loc la data 17.02.2021, ora 14.00 la sediul Primăriei comunei Târgșoru Vechi, Sat Strejnicu, str. Principala, nr. 200.

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar 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.

Licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin 3 (trei) oferte, pentru fiecare spațiu scos la licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată în procesul-verbal.

La aplicarea procedurii licitației publice cu ofertă în plic, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de participare la licitație, însoțită de documentele de calificare necesare și obligatorii precizate în caietul de sarcini. **Pe plicul interior** se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta financiară propriu-zisă.

Fiecare ofertant va participa la licitație numai pentru spațiul prevăzut în cererea de participare la licitație (formularul nr 1);

Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la această procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare. Ofertele care nu s-au calificat vor fi declarate neconforme iar cel de-al doilea plic va rămâne nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În

caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți urmând ca procedura de licitație să se repete peste 20 zile, urmând a se repeta procedura de licitație.

Aceeași procedura se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de trei oferte.

Taxa pentru contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei.

Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare (care cuprind oferta financiară propriu-zisă). Va fi selectată oferta cu prețul cel mai mare. Se va încheia un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul verbal se semnează de toți membrii și secretarul comisiei de evaluare și de ofertanții prezenți la licitație.

În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 20 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul Primăriei comunei Târgșoru Vechi, sat Strejnicu, str. Principala, nr. 200 și pe site-ul www.comunatirgșoruvechi.ro. Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație.

În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de 3 zile lucrătoare un raport de atribuire a licitației.

Locatorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la rezultatul licitației, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Locatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind castigatoare. În cazul în care acesta refuză semnarea, contractul va fi semnat cu oferta clasată pe locul doi.

În toate cazurile, atunci când termenele procedurale cad într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare.

Licitația publică are loc la data, ora și locația stabilită în anunțul de închiriere și este valabilă dacă s-au depus **cel puțin 3 (trei) oferte**, pentru fiecare spațiu scos la licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată într-un proces-verbal.

8. DURATA ÎNCHIRIERII:

Durata închirierii este de **2 ani**, cu posibilitati de prelungire potrivit legii.

9. PREȚUL MINIM DE ÎNCEPERE AL LICITAȚIEI PUBLICE :

Prețul minim de începere a licitației publice pentru spațiul de la etajul 1 în suprafața de 23,30 mp aflat în folosință exclusivă având ca destinație cabinet de stomatologie, este de **1 euro/mp/lună**.

Chiria pentru spațiile în folosință comună este de **0,5 euro/mp/lună** și va fi plătită de toți chiriașii în mod egal.

Preturile pentru spațiu în folosință exclusivă au fost stabilite în urma raportului de evaluare întocmit de evaluator autozitat Ghioca Gheorghe la data de și(pentru spațiul comun).

10.OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:

(1) În temeiul contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică/privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului închiriat.

(4) Chiriașul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică/privată.

(6) În temeiul contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică/privată care fac obiectul închirierii.

(7) Chiriașul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată să depună, cu titlu de Garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către proprietar, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată.

(9) Chiriașul poate constitui drept Garanție și titluri de credit, asupra cărora se va înstitui garanție reală mobilă, cu acordul proprietarului.

(10) La încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, chiriașul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

(11) În condițiile încetării contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către proprietar.

(12) În cazul în care chiriașul 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.

11. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

(1) Proprietarul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către chiriaș.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite în contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată.

(4) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, cu notificarea prealabilă a chiriasului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de proprietar, fără a putea solicita încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între proprietar și chiriaș cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către proprietar.

(10) Chiriașul nu are dreptul să subînchirieze spațiul închiriat.

12. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

(1) Încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, a bunurilor consumptibile (*acele bunuri a caror substanță se consumă ori care se înstrăinează la prima utilizare, ex: fructele*), fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;

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

(2) În cazul prelungirii contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(6) Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din Cartea Funciară a dreptului de închiriere în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a proprietarului sau chiriașului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la închirierea chiriașului.

13. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.
 - prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice sau subterane. În acest scop, locatarul va lua toate măsurile necesare evitării unor astfel de situații.
 - locatarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora.
 - locatarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.
 - locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată ,
 - autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.
 - obligațiile de mediu trec în sarcina locatarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere.
- Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către locatar.

14. LITIGII:

Partile vor incerca solutionarea amiabila a oricaror litigii aparute intre ele, inclusiv prin procedura de mediere.

In situatia in care aceste proceduri nu vor conduce la solutionarea litigiului, oricare dintre parti se va putea adresa instantelor judecatoresti competente de pe raza judetului Prahova.

COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE