

CAIET SARCINI

privind închirierea spațiului ,prin licitație publică deschisă cu strigare , cu destinația de farmacie

Adresa imobil: localitatea Apateu , nr.364

Proprietar: Consiliul Local Apateu

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul face parte din domeniul privat al comunei Apateu , situat în blocul de locuințe din localitatea Apateu , nr. 324. Spațiul cu destinația de farmacie este compus din :

Nr. crt.	Denumire imobil	Suprafață mp
1	Spațiu farmacie	60.79

II. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 5 ani, la expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

III. ELEMENTE DE PRET

Prețul minim pentru închiriere, care reprezintă și prețul de pornire la licitație este de **184 lei RON/lună**.

Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu penalități de 0,06 % / zi de întârziere la suma datorată.

Locatarul stabilit în urma finalizării procedurii va constitui garanția de buna execuție fie prin **scrisoare de garanție bancară** sau **direct** la casieria unității organizatoare în cuantum de **coontravaloarea pe un an a cunatumului chiriei datorate** (12 luni x valoarea chiriei ofertate/luna) .

În oricare din situații locatorul va trebui asigurat ca va putea executa aceasta garantie proportional cu situatia apărută, inclusiv pentru neplata chiriei-pentru perioade mai mari de 3 luni , iar pentru continuarea contractului trebuie reîntregită la valoarea initiala .

Rezilierea înainte de termen a contractului impune executarea **garanției constituite integral** .

În cazul în care se opteaza pentru varianta cu scrisoare de garanție bancară , banca trebuie sa precizeze în anexa la scrisoare modalitatea de executare a garanției.

În caz de neplată a chiriei pe o perioadă mai mare de 3 luni, se va proceda la rezilierea contractului prin dispoziția primarului.

IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Închirierea poate înceta înainte de expirarea duratei stabilite prin contract, prin acordul scris al părților.

Închirierea încetează de drept la expirarea duratei stipulată în contract.

În cazul neprelungirii contractului, chiriașul are obligația să predea bunul care a făcut obiectul contractului gratuit și liber de orice sarcini.

În situația în care pentru nevoi de interes local spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul poate fi reziliat în mod unilateral de către proprietar, după înștiințarea chiriașului cu 60 de zile înainte.

Pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale părțile pot solicita instanței de judecată rezoluțiunea contractului de închiriere.

V. CONTROLUL

Controlul general al respectării de către chiriaș al caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere, se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege.

VI. 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.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

VIII. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:

- să plătească garanția de participare la licitație de **500 lei RON**;
- caietul de sarcini aferent licitației în sumă de **100 lei RON** , ici se includ și taxele de publicare considerate costuri pentru desfasurarea procedurii .

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Primăriei comunei Apateu, de luni-vineri de la orele 08-16.

Restituirea garanției în cazul ofertanților necâștigători se efectuează în termen de 5 zile de la depunerea cererii pentru restituire la casieria Primăriei Apateu.

Prețul de pornire la licitație este de **184 lei/lună**.

Ofertanții vor anexa la cerere :

1. cerere de participare la licitație;
2. copie după actul de identitate;
3. certificat fiscal care sa ateste lipsa datoriilor fata de bugetul local si bugetul de stat-in original sau copie legalizată .
4. copie după chitanțele care atestă plata garanției de participare la licitație și a cumpărării caietului de sarcini;
5. documentele de înființare și funcționare a societății comerciale, respectiv statut de societate, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală, certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (obligatoriu în termen de valabilitate) în original sau copie legalizată.
6. declarație pe propria răspundere privind eliberarea rețetelor compensate în sediul care face obiectul prezentei licitații ;
7. declarație pe propria răspundere privind programul de minim 8 ore pe zi și minim 2 ore în weekend.
8. declarație pe propria răspundere privind vizitare amplasament și asumare situație existentă;
9. formularul de contract asumat prin semnătură; 6-8 **Formular nr.2**
10. bilanțul contabil la data de 31.12.2015 , cu dovada înregistrării la organele competente din care să rezulte închiderea anului 2015 cu profit-condiție eliminatorie –în copie conform cu originalul , certificată de administratorul societății .
11. declarație de acceptare a condițiilor impuse de caietul de sarcini **Formular nr.4**
12. Scrisoare de înaintare - **Formular nr.1**

13. Împuternicire de participare la licitație dacă nu participă administratorul societății - **Formular nr.3**

14. Formularul de contract asumat prin semnătură - **Formular nr.5**

IX. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Ofertanții au obligația ca, în termenul limită stabilit în anunțul publicitar de organizare a licitației să depună la Primăria comunei Apateu , un plic cu documentele solicitate la punctul VIII –instrucțiuni pentru ofertanți , înainte cu o zi de data stabilită pentru licitația publică cu strigare. Documentele vor fi întocmite în două exemplare -1 original și -1 copie .

Ofertantul transmite oferta într-un plic sigilat, pe plic se va scrie adresa Comunei Apateu și va conține documentele menționate mai sus, lipsa unui document atrage respingerea ofertei.

Plicurile se înregistrează în registrul general de corespondență al primăriei și se înaintează nedeschise la Comisia de licitație.

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare ale ofertanților:

- se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, garanției, caietului de sarcini și documentele pentru licitație;
- se verifică identitatea ofertanților pe bază de act de identitate;
- se verifică dacă s-au depus toate documentele.

Pe baza evaluării ofertelor sub aspectul participării la partea de licitație cu strigare , comisia va întocmi un proces verbal care va consemna îndeplinirea condițiilor pentru organizarea etapei finale.

La data și ora stabilite pentru desfășurarea licitației publice cu strigare comisia de licitație anunța competitorii care s-au calificat în etapa finală , aceea de licitație publică cu strigare.

Ședința de licitație se desfășoară la data, locul și ora comunicate în anunțul publicitar și este deschisă de către președintele Comisiei de licitație, în prezența tuturor membrilor comisiei de licitație și a cel puțin doi ofertanți care s-au calificat. În cazul reprezentanților ofertanților, aceștia vor prezenta un document de împuternicire.

În cazul în care la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu se califică sau nu sunt prezenți minim **3 ofertanți**, licitația se amână cu **15 zile** și se va repeta în aceste condiții , încă de două ori după care se poate trece la negociere directă și adjudeca cu un singur ofertant.

Procedura de negociere directă va fi o procedură standard a cărei modalitate de desfășurare va fi aprobată în Consiliul Local Apateu . În anunțul de licitație inițial se vor trece datele eventualelor reluări ale procedurilor , prevederile prezentului caiet de sarcini fiind cele care se vor folosi în acest caz.

Dacă sunt îndeplinite aceste condiții licitația publică cu strigare se desfășoară în modul următor:

Licitația pornește de la prețul de 184 de lei /lună .Pasul de licitație este de 30 de lei . După anunțarea ofertanți vor începe licitația prin anunțarea în mod verbal a prețului oferit prețul cel mai mare oferit va fi strigat consecutiv de trei ori cu pauză de 30 secunde , 45 secunde și 1 minut iar în cazul în care nu se oferă mai mult după aceste repetări se va considera adjudecată spațiul la prețul exprimat în această etapă. În cazul în care 2 sau mai mulți ofertanți sunt la egalitate se reia licitația cu un pas de rezervă de 15 lei , doar cu acei ofertanți ajunși în acea fază.

În termen de 2 zile lucratoare de la primirea procesului-verbal de adjudecare de la comisia de licitatie, proprietarul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la transmiterea invitației pentru semnarea contractului de închiriere.

Organizatorul licitației se obligă sa redacteze contractul de închiriere în 5 zile de la data adjudecării licitației.

Contractul de închiriere se va încheia și semna în termen de 30 de zile, de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecător a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

Pentru ofertantul care a adjudecat și a încheiat contractul de închiriere, garanția depusă pentru participare la licitație se va restitui conform prevederilor prezentului contract de închiriere , câștigătorul având obligatia constituirii garanției de buna executie conform caietului de sarcini.

Nu se pot înscrie la licitație:

- adjudecatarii care nu au încheiat contracte de închiriere la licitațiile anterioare;
- persoanele juridice sau fizice care au debite față de Primăria Apateu;
- persoanele care sunt în litigii cu Primăria Apateu;
- persoanele care au datorii față de DGFP, Primăria Apateu, Direcția Muncii, Casa de Sănătate.
- Persoanele juridice din a caror situatii financiare anuale nu prezintă dovada incheierii exercitiului cu profit.

Din taxa de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației (anunțuri publicitare, cheltuieli materiale – furnituri de birou).

PRIMAR,
Ec. Aurel Bondor

VIZAT,
SECRETAR,
Botaș Ioan

FORMULARUL 1: SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

COMUNA APATEU , LOCALITATEA APATEU , NR.364

Ca urmare a a anuntului publicat in data de privind închiriere
imobil,(*denumirea/numele ofertantului*) vă transmitem
alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil. Coletul conține documentele și informațiile
solicitate, în original și o copie.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării _ . _ . 2016

Cu stimă,

Ofertant,
(*semnătura și ștampila autorizată*)

Declarație pe propria răspundere

Subsemnatul , _____ , reprezentant al _____ ,
cu sediul în localitatea _____ , cod fiscal _____ ,

declar cunoscând prevederile art.292 din Codul Penal că:

declar pe propria raspundere următoarele :

- am vizitat spațiul destinat serviciilor farmaceutice și îmi dau acordul ca pentru autorizare să execut toate lucrările și demersurile pe propria cheltuială , înțelegând că odată dat acceptul pentru acest lucru nu mai pot solicita sprijin financiar locatorului;
- în termen de _____ luni (nu mai mult de 6 luni) mă angajez în numele societății pe care o reprezint că spațiul va fi funcțional în acord cu scopul pentru care a fost destinat și anume farmacie .
- în cazul în care spațiul va fi autorizat ca și farmacie o să fac demersurile pentru eliberarea de rețete compensate .
- programul de lucru pentru punctul care urmează să-l deschid va avea un program minim de 8 ore luni-vineri și minim 2 ore în zilele de sâmbătă.
- Data , _____

ADMINISTRATOR

Notă: nerespectarea acestor obligații atrage după sine rezilierea contractului fără notificare.

OFERTANTUL (*denumirea/numele*)**FORMULARUL 2: ÎMPUTERNICIRE**

Oferta trebuie să fie însoțită de o împuternicire scrisă, prin care persoana care a semnat oferta este autorizată să angajeze operatorul economic în procedura de atribuire a contractului de închiriere. Împuternicirea trebuie să fie într-un format juridic, în conformitate cu formatul țării în care ofertantul este înregistrat și trebuie să poarte atât semnătura celui care împuternicește cât și semnătura celui împuternicit. O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire într-o altă limbă.

Împuternicirea (împuternicirile) se atasează acestui formular.

Numele în Clar: _____

Semnătura: _____

În calitate de: _____

Legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____

(*denumire/nume operator economic*)

Stampila și semnatura autorizată

OFERTANTUL..... (denumirea/numele)

CONFORMITATEA CU CAIETUL DE SARCINI

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului), declar că am luat la cunoștința prevederile caietului de sarcini și le vom respecta în totalitate și prin prezenta luăm la cunoștință că orice deviere a ofertei noastre de la Caietul de Sarcini, indiferent de motive, nu trebuie acceptată de către Autoritatea Contractantă.

Data completării: [ZZ.LL.AAAA]

Ofertant,

.....
(semnătura autorizată)

CONTRACT-CADRU
de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al
COMUNEI APATEU

CAP. I Părțile contractante

I. PARTILE CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL APATEU cu sediul in comuna Apateu,nr.364,județul Arad, reprezentată de domnul/doamna Bondor Aurel, care are funcția de primar. în calitate de **LOCATOR**

si

....., cu sediul în localitatea, județul/sectorul, str. nr., înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. din, cont nr., deschis la, cod fiscal, reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **LOCATAR**,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II Obiectul contractului

ART. 1 Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil „ Spatiu 60.79 mp destinat serviciilor farmaceutice ”, situat în Apateu,nr.324.

ART. 2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

CAP. III Scopul contractului

ART. 3 Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru amenajarea unui spațiu destinat furnizării de farmacie .

CAP. IV Durata contractului

ART. 4 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de **5 ani**, cu începere de la data de și până la data de Contractul va putea fi prelungit pe o perioadă egală cu perioada inițială prin notificare cu minim 60 de zile înainte de expirarea contractului prin renegociere clauze.

CAP. V Prețul contractului și modalitățile de plată

ART. 5.1 Prețul închirierii - chiria - este de lei/lună/fără TVA. Pretul chiriei se va indexa anual , nu mai devreme de expirarea unui an de închiriere ,cu rata inflatiei

ART. 6 Plata chiriei se face lunar, până pe data de 15 a lunii curente pentru luna în curs.

CAP. VI Obligațiile părților

SECȚIUNEA 1-Obligațiile locatarului

ART. 7 Locatorul se obligă:

a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile acestuia în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;

b) să garanteze pentru liniștita și utila folosință a bunului imobil închiriat, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului care îi împiedică întrebuințarea.

c) În cazul în care pe parcursul desfășurării contractului apar situații ce necesită lucrări ample ce nu țin de activitatea locatarului , locatorul va executa aceste lucrări pe cheltuiala sa , iar în perioada de executare nu se va percepe chirie, nici locatorul nu va putea solicita daune .

ART. 8 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

SECȚIUNEA a 2-a- Obligațiile locatarului

ART. 9 Locatarul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat.

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;

e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

i) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a imobilului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților;

l) pe toată perioada închirierii locatarul va plăti taxele și impozitele calculate de primăria locală , aferente spațiului închiriat.

m) În cazul în care locatarul nu își îndeplinește corespunzător obligațiile contractuale , locatorul are dreptul de a executa parțial sau integral garanția de bună execuție , în condițiile caietului de sarcini , iar dacă nu se reziliaza contractul locatorul are obligația reconstituirii integrale a garanției inițiale.

CAP. VII Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 10 Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

ART. 11 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,06% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

ART. 12 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAP. VIII Rezilierea contractului

ART. 13 Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune-interese, fără notificare prealabilă și fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe de judecată.

ART. 14 În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei sau utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IX Forța majoră

ART. 15 Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

CAP. X Subînchirierea și cesiunea

ART. 16 Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă fără acordul LOCATORULUI

CAP. XI Încetarea contractului

ART. 17 Locațiunea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului;
- c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- d) din orice alte cauze prevăzute de lege.
- e) nerespectarea angajamentelor din caietul de sarcini ;

ART. 18 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

CAP. XII Litigii

ART. 19 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

CAP. XIII Dispoziții finale

ART. 20 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 21 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

ART. 22 Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

ART. 23 Documentele contractului sunt :

- caietul de sarcini;
- PV de licitație privind prețul oferit.

ART. 24 Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar