

## **CAIET DE SARCINI**

### **Privind inchirierea imobililor constructie si teren aferent din incinta fostei Scoli Horodistea, proprietate privata a comunei Cotnari situata in sat Horodistea, comuna Cotnari, Judetul Iasi**

#### **CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul caiet de sarcini s-a intocmit in vederea organizarii unei licitatii publice avand ca obiect inchirierea imobililor constructie si teren aferent din incinta **fostei Scoli Horodistea** proprietate privata a comunei Cotnari situata in sat Horodistea, comuna Cotnari, Judetul Iasi.

Organizatorul licitatiei este UAT Comuna Cotnari cu sediul in sat Cotnari, comuna Cotnari, Judetul Iasi, cod postal 707120, CIF:4541220, <tel:0232/730290>, fax:0232/730290, email:primaria\_cotnari@yahoo.com, pagina web:www.primaria-cotnari.ro

Spatiul si terenul aferent se afla in proprietatea privata a comunei Cotnari si in administrarea UAT Comuna Cotnari.

#### **CAPITOLUL II. Descrierea bunurilor imobile care face obiectul inchirierii**

Terenul si constructia proprietate privată care face obiectul inchirierii este măsurat, evaluat potrivit raportului de expertiză tehnică realizat de expert tehnic Mihai C. Constantin, nr.9635/21.12.20016 si raportului de evaluare realizat de expert evaluator Chiteala Teodora, nr.2037 din 10.01.2017.

1.Spatiu in suprafata de 408 mp situat in sat Horodistea, comuna Cotnari, Judetul Iasi destinat pentru servicii medicale numit in continuare Spatiul nr.1.

2.Suprafata de teren aferenta constructiei in suprafata de 1000 mp situat in sat Horodistea, comuna Cotnari, Judetul Iasi, destinat pentru cale de acces denumit Spatiul aferent constructiei din incinta fostei Scoli Horodistea .

#### **CAPITOLULIII. Conditile si regimul de exploatare ale spatiilor inchiriate**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213 din 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale cu modificarile si completarile ulterioare Hotărârea nr. 8/26.01.2017 a Consiliului Local Cotnari, județul Iași s-a elaborat prezentul caiet de sarcini.

3.1. Adjudecatorul va putea desfasura in spatiul care face obiectul licitatiei activitati prestari servicii:

-servicii medicale;

Desfasurarea altor activitati decat cele prevazute in caietul de sarcini este permisa doar cu acordul locatorului.

3.2.Desfasurarea de catre chirias a altor activitati decat cele mentionate prin contract fara acordul scris al locatorului/proprietarului, da dreptul acestuia sa considere contractul de inchiriere reziliat.

3.3.Cheltuielile privind amenajarea spatiului in vederea obtinerii Autorizatiei Sanitare de Functionare, a altor avize si acorduri necesare desfasurarii in conditii de legalitate a activitatii vor fi suportate in totalitate de locatar, neputand fi solicitata preluarea acestora de catre locator sau scaderea din cuantumul chiriei.

3.4.De asemenea, locatarul are obligatia sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului imobil inchiriat.In cazul in care locatarul doreste sa execute lucrari de amenajare suplimentara in spatiul inchiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi in sarcina sa, locatorul neputand fi obligat sa suporte costul acestora.Orice modificare a spatiului inchiriat se face doar cu acordul proprietarului.

3.5.Locatarul va fi responsabil cu plata taxelor asupra proprietatilor personale ce privesc bunurile din spatiul inchiriat.Taxa pe cladiri care reprezinta sarcina fiscala a locatarilor se stabileste in conditii similar impozitului pe cladiri.Taxa va fi proportional cu suprafata spatiului inchiriat si se plateste integral o data pe an, nu mai tarziu de 31 martie.

3.6. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termica, telefonul precum si alte servicii si utilitati folosite de catre locatar cu privire la spatiul inchiriat in cursul locatiunii, cu exceptia cazului in care partile stabilesc in scris altfel.Locatarul va plati sumele in termen de 15zile de la facturare.Locatarul ia la cunostiinta faptul ca spatial inchiriat este proiectat sa furnizeze facilitati electrice obisnuite si o iluminare normala.

#### **CAPITOLUL IV.Pretul minim de pornire al licitatiei, respectiv chiria minima**

4.1.Pretul de pornire al licitatiei este de 2lei /mp/luna pentru suprafata construita.

#### **CAPITOLUL V.Criteriul de atribuire utilizat**

5.1.Criteriul de atribuire este **pretul cel mai mare oferit/mp.**

5.2.Licitatia se va desfasura dupa metoda licitatiei publice, deschisa, competitiva si adjudecare la cel mai mare prèt oferit.

## **CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație publică deschisă este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române și țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate și nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

- ofertantul nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la alineatul precedent;

- ofertantul și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetele publice;

- ofertantul a achitat garanția de participare.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului

- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;

- fișa ofertantului;

- cerere de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la următoarea etapă de licitație.

## **CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare, caietul de sarcini**

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 3000 lei cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru locație a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO 74 TREZ 4095006XXX000625 deschis la Trezoreria Hirlau titular Comuna Cotnari, cod fiscal 4541220, numerar depus la casieria UAT Comuna Cotnari sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de instituire financiară sau de asigurare.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare.

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 10 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.

Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (10 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

**Pretul caietului de sarcini** : caietul de sarcini se pune la dispozitia ofertantilor gratuit in format electronic si pe format hartie.

## **CAPITOLUL VII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fara acordul proprietarului, este interzisă.

## **CAPITOLUL IX: Durata inchirierii**

Durata inchirierii este de 10(zece) ani de la data incheierii contractului de inchiriere cu posibilitatea prelungirii ulterioare.

## **CAPITOLUL X. Obligatiile partilor**

### **10.1. Obligatiilor chirasului**

- sa solicite si sa obtina autorizatia de functionare ;
- chirasul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului;
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite
- va respecta regulile urbanistice ale zonei
- va raspunde de normele de PSI si SSM pe durata desfasurarii activitatii in spatiul inchiriat
- va intretine curatenia spatiului pe cheltuiala proprie;
- va promova prin mijloace specifice (afis, banere, etc.) activitatile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia.
- va permite proprietarului vizitarea spatiului pentru verificarea respectarii clauzelor contractuale.
- va asigura conservarea imobilului in starea actuala fara a se degrada mai mult, iar daca in termen de doi ani nu va incepe realizarea lucrarilor de modernizare contractul se va rezilia;

### **10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:**

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea actuala conform expertizei tehnice, pe baza unui proces-verbal de predare-primire;
- va controla modul în care este folosit spațiul închiriat, la ore rezonabile, fara a impiedica desfasurarea activitatilor locatarului;

## **CAPITOLUL XI. Utilități :**

Spatiile supuse inchirierii sunt utilate cu energie electrica,

## **CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.**

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

## **CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

13.1. Documentatia de participare la licitație se depune in plic inchis la compartimentul achizitii publice din cadrul UAT Comuna Cotnari, până la data și ora limită stabilită în anunțul de inchiriere .

Modul de prezentare a ofertei :

Oferta va contine obligatoriu urmatoarele documente :

1. OPIS
2. Cerere de participare la licitatie - formular F1
3. Fisa ofertantului - formular F2
4. Declaratia de eligibilitate - formular F3
5. Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului
6. Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului
7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF
8. Certificat de atestare fiscala eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social.
9. Document care atesta constituirea garantiei de participare
10. Copia chitantei privind achitarea taxei de participare la licitatie

13.2.Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI FOSTA SCOLA HORODISTEA, COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI".

13.3.In perioada cuprinsă între data publicării anunțului de inchiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4.Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 08.00-16.00 de la sediul UAT Comuna Cotnari sau poate fi accesată de pe site-ul instituției [www.primaria-cotnari.ro](http://www.primaria-cotnari.ro)

13.5.In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în

documentația de închiriere sau ca urmare a apartinței unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.6.Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.7.Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

13.8.Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.9.Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

(c)prin email:primaria\_cotnari@yahoo.com

13.10.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

#### **Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor**

##### **Data limită de depunere a ofertelor: 20.04.2017,ora 09 00**

Ofertele se vor depune la compartimentul achizitiei publice UAT Comuna Cotnari

##### **Data, ora deschiderii ofertelor:20.04.2017 ,ora 10 00**

Deschiderea va avea loc la sediul UAT Comuna Cotnari –Sala Sedinte

#### **Capitolul XIV. Desfasurarea licitatie**

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

Președintele comisiei de licitație anunță spatiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației.

La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitatie analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația.

Comisia de licitatie respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrului comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație. Președintele comisiei de licitație anunță spațiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației.

Operatorii economici calificați pentru spațiul respectiv, vor începe să ofere minim câte un pas de licitare, până la adjudecare. Licitarea se face prin anunțarea verbală a fiecărei oferte de către reprezentanții operatorilor economici participanți.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecatar (castigator) licitantul care a oferit prețul cel mai mare.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, spațiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, procedura de licitație, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru fiecare spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.



OFERTANT

---

Către,  
U.A.T. COMUNA COTNARI

**CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE**

pentru inchirierea constructiei si a terenului aferent din incinta fostei Scoli Horodistea

Operatorul economic /grupul de operatorl economici. ...., cu sediul în ..... , Judetul..... , Str....., Nr. .... , Cod poștal....., telefon....., fax ....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comertului sub nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /....., reprezentată legal de ....., cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteti la licitatie publică pentru inchirierea spatiului Fosta Scoala Horodistea, organizată de UAT Comuna Cotnari în data de \_\_\_/\_\_\_/2017.

Mentionăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitatiei și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de inchiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitatie (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garantiei de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

OFERTANT

\_\_\_\_\_

**FIȘA OFERTANTULUI**

pentru inchirierea constructiei si a terenului aferent din incinta fostei Scoli Horodistea

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon / fax \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_
- 9) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 10) Banca \_\_\_\_\_
- 11) Capitalul social (lei) \_\_\_\_\_
- 12) Cifra de afaceri (lei) \_\_\_\_\_

Numele, funcția, ștampila și semnătura  
reprezentantului legal

Data întocmirii  
ZZ.LL.AAAA

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

### DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru inchirierea constructiei si a terenului aferent din incinta fostei Scolii Horodistea

Subsemnatul(a)....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă, a constructiei si a terenului aferent din incinta fostei Scolii Horodistea, organizată de UAT Comuna Cotnari , sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- in ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informatiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și inteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura  
reprezentantului legal

Data întocmirii  
ZZ.LL.AAAA

ROMANIA

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. .... din .....

U.A.T. Comuna Cotnari cu sediul in sat Cotnari, comuna Cotnari, judetul Iasi, tel/fax:0232730290, e-mail:primaria\_cotnari@yahoo.com, pagina web: www.primaria-cotnari.ro , cod fiscal 4541220 reprezentata prin CRETU VASILE având functia de PRIMAR in calitate de **locator**

și

..... **denumirea operatorului economic**  
adresa ..... telefon/fax ..... număr de  
înmatriculare ..... cod fiscal ..... cont  
(trezorerie, bancă) ..... reprezentată  
prin ..... ( numele si prenumele conducătorului),  
funcția ..... în calitate de **locatar**

Au convenit incheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea umatoarelor clauze :

Locatorul pune la dispoziție pentru închiriere spațiul în suprafață de 408 mp si a terenului aferent in suprafata de mp 1000 mp din incinta fostei Scolii Horodistea, comuna Cotnari, judetul Iasi, numit în continuare " Spațiul Închiriat" .

Locatarul închiriaza spațiul de la locator pe termenul de 10 (zece) ani , pentru chiria de ..... lei/mp/ lună și având în vedere condițiile și dispozițiile stabilite prin prezentul contract.

### Art. 1 Termenul.

A. Locatorul închiriaza spațiul închiriat locatarului, pentru o perioadă de 120 luni cu începere la ..... și se termină la .....

B. Locatarul poate reînnoi închirierea pe o perioada de 5 (cinci) an. Locatarul își va exercita opțiunea de reînnoire , printr-o notificare scrisă adresată locatorului, cu cel puțin nouăzeci ( 90 ) de zile înaintea expirării termenului, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere si fără îndeplinirea altor formalități.

C. In cazul prezentului contract nu operează tacita relocațiune.

### Art. 2 Chiria.

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada derulării contractului o chirie de ..... lei/mp pe lună reprezentând ..... lei/luna. Fiecare rată va fi scadentă, în avans, în prima zi a fiecărei luni calendaristice pe perioada locațiunii și se va plăti locatorului la casieria unitatii sau prin virament in cont nr..... deschis la Trezoreria Hirlau. Chiria

datorată pentru o perioadă mai mică de o lună, inclusă în termenul locațiunii, va fi repartizată în funcție de zile.

B. Locatarul va constitui de asemenea locatorului un " Depozit de Garanție " reprezentând contravaloarea unei chirii lunare în cont deschis la unitate de trezorerie a statului înainte de încheierea contractului.

C. Neplata în termen a chiriei atrage majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

D. Neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutiv conduce la rezilierea contractului din vina locatarului chiriaș, reziliere care operează fără notificare, fără somație, fără punere în întârziere.

E. Debitorul-locatar, se consideră de drept în întârziere la ajungerea plății chiriei la scadență.

### Art. 3 Folosința

Locatarul va folosi spațiul comercial închiriat numai pentru destinația stabilită de locator, așa cum a fost solicitată prin cererea de participare la licitație. Orice schimbare a destinației sau activității desfășurate în spațiul închiriat se face numai cu aprobarea locatorului.

Locatarul nu va folosi spațiul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explozive, inflamabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic ori de natură să pună în pericol buna desfășurare a activității, siguranța construcției, viața ori integritatea corporală a locatarilor sau a oricăror alte persoane. Locatarul nu va afișa însemne ale unor grupări, formațiuni politice, religioase etc. interzise de lege sau de natură să lezeze moral și /sau spiritual locatarii sau oricare alte persoane. Locatarul nu va depozita și/ sau comercializa produse interzise de lege sau materiale și articole care ar putea avea un impact neplăcut asupra celorlalți locatari sau a oricăror alte persoane și care nu se înscriu în destinația pentru care a fost construit spațiul (ex. materiale erotice, sicrie, cruci, stele funerare, substanțe halucinogene, psihotrope sau stupefiante etc.)

### Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul are dreptul să cedeze acest contract sau să subînchireze spațiul închiriat doar cu avizul proprietarului. Contractul de subînchiriere va fi vizat obligatoriu de care proprietar.

#### Art. 5 Reparațiile.

În timpul derulării contractului de închiriere, locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare spațiului închiriat. Reparațiile includ și reparațiile de rutină ale podelelor, pereților, plafoanelor, și a altor părți ale spațiului închiriat stricate sau uzate prin folosința normală.

#### Art. 6 Stricăciunile și îmbunătățirile.

Locatarul are dreptul, pe cheltuiala sa, numai cu acordul prealabil al locatorului să remodeleze, redecoreze, să înlocuiască, și să aducă îmbunătățiri întregului sau unei părți a spațiului închiriat, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent și utilizând materiale de bună calitate agreeate de locator. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependențe comerciale, echipamente și alte instalații temporare în spațiul închiriat. Toate bunurile personale, echipamentul, utilajele, dependențele comerciale și instalațiile temporare, achiziționate de locatar la începutul locațiunii, plasate sau instalate în spațiul închiriat după această dată, vor rămâne în proprietatea locatarului libere de orice pretenții din partea locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locațiunii asigurându-se ca toate pagubele spațiului închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de locatar, pe cheltuiala sa.

#### Art. 7 Taxele pe proprietate.

Locatarul va plăti taxa pe clădiri și teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor și se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral conform Codului Fiscal.

#### Art. 8 Utilitățile.

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel.

#### Art. 9 Semnele.

Locatarul va avea dreptul, cu acordul prealabil al locatorului, să plaseze pe pereții exteriori ai spațiului închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale. Locatorul poate refuza darea consimțământului cu

privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înșelătoare, neatractive sau neadecvate cu spațiul închiriat sau cu folosința acestuia de către un alt locatar. Locatarul va repara toate distrugerile spațiului închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

#### Art. 10 Accesul.

Locatarul va avea dreptul să intre în spațiul închiriat , la ore rezonabile, pentru al inspecta, în așa fel încât să nu stânjenească activitățile desfășurate de Locatar în acest spațiu.

#### Art. 11 Deteriorarea și Distrugerea Clădirii.

A. Dacă spațiul închiriat sau orice altă parte a clădirii este deteriorată de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijență al locatarului sau al oricărui agent al locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nedatorată în timp ce asemenea deteriorări se află în reparație , și locatarul va fi ținut responsabil de costul reparațiilor.

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părți a spațiului închiriat, și dacă asemenea deteriorări nu împiedică folosința spațiului închiriat în concordanță cu scopurile locatarului, și nici nu sunt imputabile acestuia, locatarul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuiala sa. În efectuarea reparațiilor prevăzute în acest capitol , locatarul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricții guvernamentale, inabilitatea obținerii materialelor necesare sau a mâinii de lucru sau alte considerente de forță majoră, care sunt în afara controlului locatarului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei și a altor cheltuieli pe tot timpul cât spațiul închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit, în întregime sau în parte, având în vedere scopurile locatarului. Chiria și alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemenea perioadă se va computa asupra viitoarelor plăți, dacă există, iar dacă nu se vor face plăți viitoare, sumele achitate în avans vor fi returnate locatarului.

C. Dacă spațiul închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în așa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile locatarului avute în vedere la încheierea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile locatarului, atunci locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată locatarului terminarea locațiunii de la data producerii deteriorării. Prevederile acestui paragraf se aplică nu numai situațiilor de mai sus, dar și altor evenimente ce se află în afara controlului locatarului și care face spațiul închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabil sau nepotrivit folosinței, în întregime sau în parte, luând în considerare și scopurile locatarului.

#### Art. 12 Întârzierea de plată.

Dacă Locatarul va întârzia plata chiriei, scadentă în condițiile prevăzute în acest contract, și dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a locatorului către locatar, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligații ce trebuiau respectate și executate de locatar, și o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificare scrisă din partea locatorului fără remedierea acesteia, atunci acționând în judecată, locatorul poate considera locațiunea încheiată anunțându-l pe locatar de intențiile sale, și dacă posesia spațiului închiriat nu este predată, locatorul îl poate ocupa. Locatarul va avea, pe lângă remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligațiilor de către locatar, prevăzut de lege. Locatarul va face toate eforturile posibile pentru a-și diminua pagubele. Majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

#### Art. 13 Posesia liniștită.

Locatorul convine și garantează, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor sale, să-l mențină pe locatar în posesia exclusivă, liniștită, neîntreruptă și netulburată a spațiului închiriat în timpul termenului locațiunii.

#### Art. 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriează Clădirea sau o parte din aceasta făcând spațiul închiriat impropriu locațiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spațiul, iar locatorul și locatarul vor calcula chiria până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părți de a obține compensări de la autoritatea ce expropriează pentru pierderile și pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părți nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat expropriere.

#### Art. 15 Subordonarea Locațiunii.

Locatarul acceptă ca această locațiune să fie subiectul sau să fie subordonată oricărei ipotecă, sau altei garanții, existentă în prezent sau viitoare asupra spațiului închiriat, și oricărei reînnoiri, refinanțări și extinderi a acestora, și totodată este de acord ca orice asemenea creditor să aibă dreptul oricând să-și subordoneze ipoteca, sau altă garanție acestei locațiuni în condițiile pe care creditorul le consideră necesare. Locatorul este, astfel, investit irevocabil cu puterea și autoritatea, de a subordona



această locațiune oricărei ipoteci, sau garanții existente sau înființate în viitor asupra spațiului închiriat , și locatarul este de acord să execute la cerere asemenea instrumente ce subordonează această locațiune. În cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile privind o asemenea executare, îl desemnează în mod irevocabil prin această clauză pe locator, să execute asemenea instrumente în numele său, și este de acord că o asemenea împuternicire este în interesul său. Locatarul este de acord ca periodic, la cererea locatorului, să întocmească și să transmită, persoanelor indicate de locator o declarație în formă scrisă prin care să certifice că această locațiune își produce efectele și nu este modificată (sau dacă există modificări, să arate că locațiunea astfel modificată își produce efecte), precizând datele în care chiria și celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că locatorul își îndeplinește obligațiile asumate prin contract ( dacă locatarul consideră că există o neexecutare a obligațiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări ) precum și alte informații pe care le va solicita, în mod rezonabil locatorul.

#### Art. 16 Depozitul de Garanție.

Depozitul de Garanție va fi constituit de către locatar ca o garanție a executării de către locatar a obligațiilor sale contractuale asumate. Este în mod expres înțeles că depozitul de garanție nu va fi considerat o plată în avans a chiriei sau un mod de reparare a daunelor aduse locatorului prin nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar.

#### Art. 17 Notificările.

Orice notificare necesară sau permisă de această locațiune va fi considerată ca suficientă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire la adresele menționate în preambulul contractului.

Locatorul și locatarul vor putea schimba locul unde se pot trimite corespondența printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părți.

#### Art. 18 Renunțarea.

Nu se va considera o renunțare cu privire la drepturile și/sau obligațiile ce decurg din prezentul contract întârzierea executării sau din neexecutarea parțială a obligațiilor locatorului sau locatarului, prevăzute mai sus. Renunțarea la contract, rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 30 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații.

#### Art. 19 Capitolele.

Denumirile capitolelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părților și nu vor fi luate în considerare în interpretarea vreunei dispoziții a prezentului contract.

#### Art. 20 Sucesorii.

Dispozițiile acestei locațiuni se extind și leagă atât locatorul și locatarul cât și reprezentanții lor legali, succesorii și împuterniciții legali ai acestora.

#### Art. 21 Consimțământul.

Locatorul nu își va retrage sau întârzia, într-un mod nerezonabil, consimțământul cu privire la orice aspect pentru care consimțământul locatorului este necesar sau stipulat sub termenii acestei locațiuni.

#### Art. 22 Executarea contractului.

Dacă există, din partea Locatorului, o neexecutare cu privire la obligațiile și garanțiile prevăzute în acest contract, și dacă această neexecutare continuă timp de 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligație se încalcă, locatarul poate, fără a-și afecta orice alte remedii posibile conform legii, să aducă el la îndeplinire obligația și să deducă costurile din ratele chiriei plătibile conform contractului, până când locatarul își va fi recuperat cheltuielile făcute, împreună cu dobânda aferentă, la o rată egală cu cea practică de băncile comerciale. Dacă locațiune încetează înainte ca locatarul să își recupereze toate cheltuielile, locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

În cazul ivirii unei oportunități de natura să aducă beneficii economice și sociale comunității, locatorul își rezerva dreptul de a rezilia în mod unilateral contractele de închiriere. Rezilierea unilaterală a contractului se face numai cu notificarea scrisă a celeilalte părți cu un preaviz de minimum 90 de zile anterior datei de la care urmează să își producă efectele și doar după stingerea în totalitate a oricăror obligații. Notificarea va conține și memoriul de fundamentare a hotărârii de reziliere.

#### Art. 23 Respectarea legii.

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosința spațiului închiriat de către locatar.

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce afectează spațiul închiriat.

Art. 24 Acord Final.

Acest contract poate fi modificat numai în scris și numai cu acordul ambelor părți.

Art.25 Litigiile

Litigiile de orice fel rezultând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor de drept comun pe raza căreia își are sediul locatorul, respectiv Judecătoria Hirlau.

Art. 26. Prezentul contract s-a încheiat astăzi .....în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator  
U.A.T.COMUNA COTNARI  
PRIMAR  
CRETU VASILE

Locatar

LS

LS

## ANUNT DE LICITATIE PUBLICA

U.A.T. Comuna Cotnari cu sediul in sat Cotnari, comuna Cotnari, judetul Iasi, cod postal 707120, CUI 4541220, tel./fax: 0232730290, e-mail [primaria\\_cotnari@yahoo.com](mailto:primaria_cotnari@yahoo.com) organizeaza in data de **20.04.2017**, ora 10 00 licitatie publica pentru inchirierea imobilului Fosta Scoala Horodistea aflata in proprietatea privata a comunei Cotnari.

- 1 Informatii privind obiectul inchirierii :
  - 1.1. imobilului Fosta Scoala Horodistea in suprafata de 408 mp, situat sat Horodistea, comuna Cotnari, judetul Iasi destinat pentru servicii medicale.
- 2 Documentatia de atribuire a fost aprobata prin Hotararea Consiliului local al Comunei Cotnari nr.29 / 09.03.2017 si contine :
  - 2.1. Informatii generale privind locatorul, denumirea, codul fiscal, adresa, numarul de telefon, fax si/sau adresa de-mail a persoanei de contact etc;
  - 2.2. Caietul de sarcini;
  - 2.3. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de închiriere;
  - 2.4. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;
  - 2.5. Informatii privind stabilirea ofertei câștigătoare;
  - 2.6. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;
  - 2.7. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii
  - 2.8. Formulare
3. Modalitatile de intrare in posesia documentatiei de atribuire:
  - 3.1. la sediul UAT Comuna Cotnari, Compartimentul Achizitii Publice de luni pana vineri intre orele 08 00 – 16 00 sau de pe site-ul UAT Comuna Cotnari [www.primaria-cotnari.ro](http://www.primaria-cotnari.ro) .
  - 3.2. Pretul documentatiei de atribuire este gratuita pe suport hartie si in format electronic.
  - 3.3. Data limita pana la care se pot solicita clarificari este 14.04.2017, ora 16 00
4. Informatii privind ofertele :
  - 4.1. Data limita pentru depunerea ofertelor este 20.04.2017, ora 09 00.
  - 4.2. Ofertele se depun la UAT Comuna Cotnari, Compartimentul Achizitii.
  - 4.3. Ofertele de depun intr-un exemplar original si copie.
5. Sedinta publica de licitatie se va desfasura la sediul UAT Comuna Cotnari –Sala de Sedinte
6. Solutionarea litigiilor este de competenta instantei judecatoresti.
7. Termenul de contestatie este de 5 zile de la primirea notificarii privind rezultatul licitatiei.
8. Anuntul de licitatie a fost transmis spre publicare in data de 22.03.2017.

