

DOCUMENTAȚIE

PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU DIN IMOBILUL SITUAT ÎN LOCALITATEA SALCIA, JUDEȚUL PRAHOVA, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI SALCIA PENTRU AMENAJAREA UNUI CABINET STOMATOLOGIC SECȚIUNEA I

INFORMAȚII GENERALE

1.OBIECTUL LICITAȚIEI:

Închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar uman comuna Salcia, aflat în domeniul privat al comunei Salcia pentru amenajarea unui cabinet stomatologic, conform schiței anexate prezentei.

2.FORMA DE LICITATIE:

Licitației deschisă competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

3.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Primăria comunei Salcia

Sediul:Localitatea Salcia nr.194 telefon/fax :0244441026 CUI:2843230

4.BAZA LEGALAĂ:

Codul Administrativ al României.

SECȚIUNEA II

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU DIN IMOBILUL DISPENSAR UMAN SITUAT ÎN LOCALITATEA SALCIA, JUDEȚUL PRAHOVA

ART. 1 (1) Prezentul regulament stabilește modalitatea de închiriere a spațiului din imobilul situat în localitatea Salcia aflat în domeniul privat al comunei Salcia.

ART. 2 (1) Închirierea spațiului se realizează în baza unui contract încheiat cu persoana fizică ori juridică sau cu asocierea de persoane fizice sau juridice, conform prezentului regulament.

(2) Mai multe persoane fizice sau juridice au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune oferta comună, fără a fi obligați să își legalizeze din punct de vedere formal asocierea.

(3) În cazul în care oferta comună este declarată câștigătoare, titularul dreptului de proprietate are obligația de a solicita ca asocierea să fie încheiată și semnată în forma autentică înainte de data semnării contractului.

(4) La licitație pot participa persoanele care au intrat în posesia caietului de sarcini, au constituit garanția de participare și care desfășoară activitate medicală în domeniul stomatologic.

ART. 3 (1) Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

(2) Pasul de licitație în urcare va fi de 5% din prețul de pornire al licitației.

ART. 4 În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- b) bunuri imobile – spațiu în care se desfășoară activitate stomatologică
- c) inițierea procedurii de închiriere – data publicării invitației de participare în mass-media și pe site-ul instituției;
- d) licitație publică – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;
- e) procedura de închiriere – etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/propietar pentru încheierea contractului de închiriere;
- f) oferta – actul juridic prin care o persoană fizică, persoană juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice își manifesta voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere;
- g) ofertant – orice persoana fizică, juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public care a/au depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în anunț.
- h) zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucratoare; termenele exprimate în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

ART. 5 (1) Titularul dreptului de proprietate inițiază procedura de închiriere prin anunț publicat mass – media și pe site-ul propriu.

ART. 6 (1) Documentația de închiriere conține în mod obligatoriu următoarele secțiuni :

- a) caietul de sarcini;

- b) propunerea de contract;
- c) formulare si modele;

(2) Caietul de sarcini este cuprins în anexa nr.1 la prezentul regulament și conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;
- b) descrierea părții din imobil situat în localitatea Salcia care face obiectul închirierii;
- c) condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;
- d) pretul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minima;
- e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv prețul cel mai mare;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților;
- g) quantumul garanției de participare și cel al garanției de buna execuție contractuală;
- h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;
- i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului;
- j) durata închirierii;
- k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- l) facilitățile suplimentare;
- m) perioada de valabilitate a ofertei ;
- n) reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.

ART. 7. (1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Salcia.

(3) Valoarea garanției de participare se va constitui la nivelul prețului de pornire al licitației.

(4) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

(5) Garanția de participare constituită de ofertant se reține în următoarele situații:

- a) câștigătorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;

- b) câștigătorul licitației nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului.

ART. 8.(1) Titularul dreptului de proprietate are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI, un ziar de circulație națională și pe site-ul propriu, cu cel puțin 15 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, cel puțin următoarele date:

- a) denumirea și sediul titularului dreptului de proprietate;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;
- d) quantumul și forma garanției de participare;
- e) data, adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- f) modul de obținere a documentației de închiriere.

(2) Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei Salcia, până la data și ora limită stabilită, un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE".

(3) În perioada cuprinsă între data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

(4) Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei Salcia sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.primaria-salcia.ro

(5) În 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 apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

(6) Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original și după caz se stampilează pe fiecare pagină.

(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte documente care se impun prin procedura de închiriere, se transmit în scris către titularul dreptului de proprietate.

(8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

(9) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, după caz);
- (b) prin fax , cu confirmare de primire;
- (c) prin combinația celor prevăzute la literele a) – b).

Titularul dreptului de proprietate are dreptul de a impune în documentația de închiriere, modalitățile de comunicare pe care intenționează să le utilizeze pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.

(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 de către acesta.

ART. 9. (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie, numită în acest scop prin dispoziția Primarului comunei Salcia, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care un secretar și un președinte . .

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații :

- (a) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț ;
- (b) nu este însoțită de garanția de participare, conform documentației de închiriere ;
- (c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite prin documentația de închiriere ;
- (d) ofertantul nu desfășoară activitate medicală în domeniul stomatologiei.

(5) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații :

- (a) nu satisface în mod corespunzător cerințele caietului de sarcini;
- (b) conține propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de

proprietate care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunțarea la clauzele respective.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

(7) Se vor lua în considerare ofertele depuse de ofertanți până la data și ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se accepta completări ulterioare. Eventualele clarificări și documente suplimentare clarificatoare solicitate de comisia de evaluare nu sunt considerate completări ale ofertei depuse.

ART.10.(1) Decizia comisiei de evaluare cu privire la oferta câștigătoare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal va conține următoarele informații :

- (a) denumirea și sediul titularul dreptului de proprietate;
- (b) obiectul contractului de închiriere ;
- (c) denumirea (numele) ofertanților ;
- (d) prețul de pornire al licitației;
- (e)denumirea (numele) ofertanților respinși și motivele care au stat la baza acestei decizii ;
- (f) modificările și retragerile de oferte ;
- (g) denumirea ofertanților a căror ofertă a fost declarata câștigătoare ;
- (h) clasamentul în funcție de prețul oferat ;
- (i) daca este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;
- (j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.

(2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților și care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau împuternicire/delegație, după caz.

(3) După anunțarea verbală a câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, licitația se declară închisă.

ART. 11 (1) Licitația se poate desfășura în situația în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin două oferte corespunzătoare. În caz contrar licitația se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleași condiții.

(2) Dacă după reluarea licitației există depusă o singură ofertă corespunzătoare, chiria se stabilește de comun acord, fără a putea fi mai mică decât prețul de pornire al licitației.

ART. 12 Rezultatul licitației se publică pe site-ul Primăriei comunei Salcia

ART. 13. (1) Orice ofertant care a participat la licitație poate formula, în scris, o contestație, în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data publicării rezultatului licitației și care se depune la registratura Primăriei comunei Feleacu.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziția primarului, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justețea contestației/contestațiilor, Primarul dispune, la propunerea președintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

ART. 14 După împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației, titularul dreptului de proprietate are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, sub condiția constituirii garanției de bună execuție de către ofertantul câștigător.

ART. 15 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației (după caz), atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART. 16 În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documentația de închiriere și/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art.15 pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă acesta nu constituie garanția de bună execuție, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitația, după caz.

ART. 17 Contractul de închiriere va cuprinde prevederile din Contractul – Cadru și alte clauze din Caietul de sarcini, fără să contravină obiectivelor închirierii.

ART. 18 .Până la data încheierii contractului de închiriere, câștigătorul licitației va face dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Feleacu .

ART. 19.Ofertantul își asumă răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie.

ART. 20.Modelul cadru al contractului de închiriere este cel prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul regulament.

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui spațiu cu destinația cabinet dentar din imobilul Dispensar Uman situat în localitatea Salcia, județul Prahova,

CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect ~~închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Uman Salcia~~ cu destinația cabinet dentar

Spațiul se află în proprietatea privată a Comunei Salcia.

CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil/spațiului care face obiectul închirierii

Spațiul este situat în imobilul Dispensar comuna Salcia și se constituie dintr-o încăpere în suprafață totală de 12,24 mp.

Spațiul dispune de utilități, acestea pot fi asigurate prin racord la cele existente în zonă.

CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

Spațiul va avea destinația de cabinet stomatologic

Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale astfel încât acesta să poată fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

Prețul minim de pornire al licitației este de 1 euro/mp/an.

CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație, în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.

CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activități medicale în domeniul stomatologic.
- 2) să facă dovada că este autorizat să desfășoare activități în domeniul stomatologic. În acest sens, va depune documente din care să rezulte că este autorizat în domeniul stomatologic și specializat în acest sens.
- 3) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație;
- 4) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;
- 5) să prezinte, în copie, autorizația de liberă practică, vizată pe anul în curs pentru profilul medical stomatologic ; în cazul în care oferta este depusă de către persoane/asociere de persoane fizice sau juridice se va prezenta oferta/ofertele pe profilul medical stomatologic și autorizația/ autorizațiile de liberă practică vizată (vizate) pe anul în curs pe profilele medicale respective, autorizația de malpraxis, precum și copia după actul de identitate.

De asemenea:

Ofertanții vor prezenta formularul de ofertă - Formular F1

Ofertanții vor prezenta Declarația de participare – Formular F 2

Ofertanții trebuie să prezinte Fișa Ofertantului . Formular F 3.

Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acestea se completează cu:

- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local;
- să facă dovada că are angajat personal de specialitate pentru profilul medical stomatologic pentru care depune oferta de 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 actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Feleacu . Programul de funcționare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,30 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 13,00

Valoarea garanției de participare este de _____ lei. (nivelul prețului de pornire al licitației).

Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

Valoarea garanției de bună execuție este de lei (în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației).

CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități medicale stomatologice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL J. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional

Durata închirierii este de 2 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare- Nu sunt.

CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL M. 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

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei Feleacu, până la data și ora limită stabilită în anunț un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE", precum și spațiul care face obiectul licitației.

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

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei Feleacu.

În 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 apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

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

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

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 orice combinație a celor prevăzute la literele a) – b).

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.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor 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.

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea spatiului în suprafață de 12,24 mp. situat in incinta imobilului Dispensar
Uman din comuna Salcia, județul Prahova

_____ lei / luna fără TVA.
(pretul in cifre si litere) .

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare
ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului și
modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Nume, prenume

In calitate de

OFERTANT

Formular F 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru închirierea spațiului în suprafață de 12.24 mp. situat în incinta imobilului Dispensar
Uman Salcia cu destinație cabinet dentar

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din
data de _____

Prin prezenta,

Subsemnatul(a)/ Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spațiului în
suprafață de 12,24 mp. situat în incinta Dispensarului Uman Salcia, organizată în ședință
publică la data _____ ora ____ de către Primăria Comunei Salcia.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru
încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a
garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm
responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din
partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze
actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant _____

Data _____

OFERTANT

Formular F 3

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului în suprafață de 12,24 mp . situat in incinta imobilului Dispensar
Uman comuna Salcia,cu destinatie cabinet dentar

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant _____

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

-model-cadru-

pentru închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Uman Salcia , aflat în domeniul privat al comunei Feleacu, cu destinația cabinet dentar

CAP. I

Părțile contractante

1.1 Primăria Comunei Salcia, județul Prahova , cu sediul în localitatea salcia , nr.194, cod fiscal 2843230, având contul deschis la Trezoreria Vălenii de Munte , reprezentată prin Pimar Boștină Dan , în calitate de locator/proprietar,

și

1.2. D-nul/D-na..... domiciliat în, CNP, medicul titular al cabinetului /reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică/ medicii titulari ai asocierii, cu sediul în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, în calitate de locatar/chiriaș,

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

CAP. II

Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului din imobilul situat incinta Dispensarului Uman Salcia cu destinație cabinet dentar , format dintr-o încăpere în suprafață de 12,24 mp , identificat conform schiței anexate, care constituie anexa la contractul de închiriere.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 2

2.1. Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități medicale stomatologice.

2.2 Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatarului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV

Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de _____ ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatarului, pentru o nouă perioadă de maximum 3 ani, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice quantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Cuquantumul chiriei lunare este de lei/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de....., care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni. Plata chiriei se va face în baza facturii. Factura va fi emisă de Comuna Feleacu, cu cel puțin 15 zile anterior datei scadenței și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

ART.5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Salcia, în baza facturii emise de Comuna Salcia sau prin ordin de plată, la Trezoreria Vălenii de Munte, în contul Locatarului comunicat de acesta.

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 6

Drepturile locatorului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

ART.7

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8

Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

ART. 9

Locatarul/chiriașul 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 execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații a spațiului din banii săi astfel în cât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv cabinet stomatologic . În cazul în care pentru funcționarea spațiului conform destinației stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară , toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului , locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract, precum și impozitul aferent spațiului închiriat în conformitatea cu prevederile legale;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;

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

j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților pe cheltuiala sa.

k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;

l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restante către furnizorii de utilități;

m) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a cabinetului stomatologic, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumului chiriei.

n) să mențină destinația spațiului, respectiv desfășurarea de activități medicale stomatologice.

ART. 10

Garanția de bună execuție,

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

(2) Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Feleacu.

(3) Locatorul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

- în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

(5) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

ART. 12

Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

ART. 13

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. 14

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

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.

CAP. XI Încetarea contractului

ART. 17

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
- f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate medicală efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII Litigii

ART. 19

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

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 de ambele părți.

ART. 22

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. 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, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare, fără a putea emite pretenții financiare.

ART. 23

Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

1) Releveul spațiului închiriat.

ART. 24

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

Locator,

Locatar,

**COMUNA SALCIA
Primar,
BOȘTINĂ DAN,**

**Vizat
Secretar,**

DOCUMENTAȚIE

PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE
PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU DIN IMOBILUL SITUAT ÎN
LOCALITATEA SALCIA, JUDETUL PRAHOVA, AFLAT ÎN DOMENIUL
PRIVAT AL COMUNEI SALCIA PENTRU AMENAJAREA UNUI
CABINET STOMATOLOGIC
SECȚIUNEA I

INFORMAȚII GENERALE

1.OBIECTUL LICITAȚIEI:

Închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar uman comuna Salcia, aflat în domeniul privat al comunei Salcia pentru amenajarea unui cabinet stomatologic, conform schiței anexate prezentei.

2.FORMA DE LICITATIE:

Licitației deschisă competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

3.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Primăria comunei Salcia

Sediul:Localitatea Salcia nr.194 telefon/fax :0244441026 CUI:2843230

4.BAZA LEGALĂ:

Codul Administrativ al României.

SECȚIUNEA II

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU DIN IMOBILUL DISPENSAR UMAN SITUAT ÎN LOCALITATEA SALCIA, JUDEȚUL PRAHOVA

ART. 1 (1) Prezentul regulament stabilește modalitatea de închiriere a spațiului din imobilul situat în localitatea Salcia aflat în domeniul privat al comunei Salcia.

ART. 2 (1) Închirierea spațiului se realizează în baza unui contract încheiat cu persoana fizică ori juridică sau cu asocierea de persoane fizice sau juridice, conform prezentului regulament.

(2) Mai multe persoane fizice sau juridice au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune oferta comună, fără a fi obligați să își legalizeze din punct de vedere formal asocierea.

(3) În cazul în care oferta comună este declarată câștigătoare, titularul dreptului de proprietate are obligația de a solicita ca asocierea să fie încheiată și semnată în forma autentică înainte de data semnării contractului.

(4) La licitație pot participa persoanele care au intrat în posesia caietului de sarcini, au constituit garanția de participare și care desfășoară activitate medicală în domeniul stomatologic.

ART. 3 (1) Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

(2) Pasul de licitație în urcare va fi de 5% din prețul de pornire al licitației.

ART. 4 În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- b) bunuri imobile - spațiu în care se desfășoară activitate stomatologică
- c) inițierea procedurii de închiriere - data publicării invitației de participare în mass-media și pe site-ul instituției;
- d) licitație publică - procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;
- e) procedura de închiriere - etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/proprietar pentru încheierea contractului de închiriere;
- f) oferta - actul juridic prin care o persoană fizică, persoană juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice își manifesta voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere;
- g) ofertant - orice persoana fizica, juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public care a/au depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în anunț.
- h) zile - zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucratoare; termenele exprimate în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

ART. 5 (1) Titularul dreptului de proprietate inițiază procedura de închiriere prin anunț publicat mass-media și pe site-ul propriu.

ART. 6 (1) Documentația de închiriere conține în mod obligatoriu următoarele secțiuni :

- a) caietul de sarcini;

b) propunerea de contract;

c) formulare si modele;

(2) Caietul de sarcini este cuprins în anexa nr.1 la prezentul regulament și conține în mod obligatoriu următoarele:

a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;

b) descrierea părții din imobil situat în localitatea Salcia care face obiectul închirierii;

c) condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;

d) pretul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minima;

e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv prețul cel mai mare;

f) cerințele privind calificarea ofertanților;

g) cuantumul garanției de participare și cel al garanției de buna execuție contractuală;

h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;

i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului;

j) durata închirierii;

k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;

l) facilitățile suplimentare;

m) perioada de valabilitate a ofertei ;

n) reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.

ART. 7. (1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Salcia.

(3) Valoarea garanției de participare se va constitui la nivelul prețului de pornire al licitației.

(4) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

(5) Garanția de participare constituită de ofertant se reține în următoarele situații:

a) câștigătorul licitației nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;

b) câștigătorul licitației nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului.

ART. 8.(1) Titularul dreptului de proprietate are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI, un ziar de circulație națională și pe site-ul propriu, cu cel puțin 15 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, cel puțin următoarele date:

a) denumirea și sediul titularului dreptului de proprietate;

b) obiectul și durata închirierii;

c) condițiile de participare;

d) cuantumul și forma garanției de participare;

e) data, adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora;

f) modul de obținere a documentației de închiriere.

(2) Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei Salcia, până la data și ora limită stabilită, un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE".

(3) În perioada cuprinsă între data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

(4) Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei Salcia sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.primaria-salcia.ro

(5) În 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 apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

(6) Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original și după caz se stampilează pe fiecare pagină.

(7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte documente care se impun prin procedura de închiriere, se transmit în scris către titularul dreptului de proprietate.

(8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

(9) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, după caz);
- (b) prin fax , cu confirmare de primire;
- (c) prin combinația celor prevăzute la literele a) – b).

Titularul dreptului de proprietate are dreptul de a impune în documentația de închiriere, modalitățile de comunicare pe care intenționează să le utilizeze pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.

(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 de către acesta.

ART. 9. (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie, numită în acest scop prin dispoziția Primarului comunei Salcia, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care un secretar și un președinte . .

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații :

- (a) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț ;
- (b) nu este însoțită de garanția de participare, conform documentației de închiriere ;
- (c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite prin documentația de închiriere ;
- (d) ofertantul nu desfășoară activitate medicală în domeniul stomatologiei.

(5) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații :

- (a) nu satisface în mod corespunzător cerințele caietului de sarcini;
- (b) conține propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de

proprietate care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunțarea la clauzele respective.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

(7) Se vor lua în considerare ofertele depuse de ofertanți până la data și ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se accepta completări ulterioare. Eventualele clarificări și documente suplimentare clarificatoare solicitate de comisia de evaluare nu sunt considerate completari ale ofertei depuse.

ART.10.(1) Decizia comisiei de evaluare cu privire la oferta câștigătoare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal va conține următoarele informații :

- (a) denumirea și sediul titularul dreptului de proprietate;
- (b) obiectul contractului de închiriere ;
- (c) denumirea (numele) ofertanților ;
- (d) prețul de pornire al licitației;
- (e)denumirea (numele) ofertanților respinși și motivele care au stat la baza acestei decizii ;
- (f) modificările și retragerile de oferte ;
- (g) denumirea ofertanților a căror ofertă a fost declarata câștigătoare ;
- (h) clasamentul în funcție de prețul ofertat ;
- (i) daca este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;
- (j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.

(2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanți/ reprezentanții ofertanților și care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau împuternicire/delegație, după caz.

(3) După anunțarea verbală a câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, licitația se declară închisă.

ART. 11 (1) Licitația se poate desfășura în situația în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puțin două oferte corespunzătoare. În caz contrar licitația se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleași condiții.

(2) Dacă după reluarea licitației există depusă o singură ofertă corespunzătoare, chiria se stabilește de comun acord, fără a putea fi mai mică decât prețul de pornire al licitației.

ART. 12 Rezultatul licitației se publică pe site-ul Primăriei comunei Salcia

ART. 13. (1) Orice ofertant care a participat la licitație poate formula, în scris, o contestație, în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data publicării rezultatului licitației și care se depune la registratura Primăriei comunei Feleacu.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziția primarului, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justetea contestației/contestațiilor, Primarul dispune, la propunerea președintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

ART. 14 După împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației, titularul dreptului de proprietate are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, sub condiția constituirii garanției de bună execuție de către ofertantul câștigător.

ART. 15 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației (după caz), atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART. 16 În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documentația de închiriere și/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art.15 pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă acesta nu constituie garanția de bună execuție, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitația, după caz.

ART. 17 Contractul de închiriere va cuprinde prevederile din Contractul – Cadru și alte clauze din Caietul de sarcini, fără să contravină obiectivelor închirierii.

ART. 18 ~~Până la data încheierii contractului de închiriere, câștigătorul licitației va face dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Feleacu .~~

ART. 19. Ofertantul își asumă răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie.

ART. 20. Modelul cadru al contractului de închiriere este cel prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul regulament.

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui spațiu cu destinația cabinet dentar din imobilul Dispensar Uman situat în localitatea Salcia, județul Prahova,

CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Uman Salcia cu destinația cabinet dentar

Spațiul se află în proprietatea privată a Comunei Salcia.

CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil/spațiului care face obiectul închirierii

Spațiul este situat în imobilul Dispensar comuna Salcia și se constituie dintr-o încăpere în suprafață totală de 12,24 mp.

Spațiul dispune de utilități, acestea pot fi asigurate prin racord la cele existente în zonă.

CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

Spațiul va avea destinația de cabinet stomatologic

Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/propietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumului chiriei.

De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale astfel încât acesta să poată fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

Prețul minim de pornire al licitației este de 1 euro/mp/an.

CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit.

Licităția se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație, în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.

CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activități medicale în domeniul stomatologic.
- 2) să facă dovada că este autorizat să desfășoare activități în domeniul stomatologic. În acest sens, va depune documente din care să rezulte că este autorizat în domeniul stomatologic și specializat în acest sens.
- 3) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație;
- 4) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;
- 5) să prezinte, în copie, autorizația de liberă practică, vizată pe anul în curs pentru profilul medical stomatologic ; în cazul în care oferta este depusă de către persoane/asociere de persoane fizice sau juridice se va prezenta oferta/ofertele pe profilul medical stomatologic și autorizația/ autorizațiile de liberă practică vizată (vizate) pe anul în curs pe profilele medicale respective, autorizația de malpraxis, precum și copia după actul de identitate.

De asemenea:

Ofertanții vor prezenta formularul de ofertă - Formular F1

Ofertanții vor prezenta Declarația de participare – Formular F 2

Ofertanții trebuie să prezinte Fișa Ofertantului . Formular F 3.

Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acestea se completează cu:

- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local;
- să facă dovada că are angajat personal de specialitate pentru profilul medical stomatologic pentru care depune oferta de 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 actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Feleacu . Programul de funcționare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,30 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 13,00

Valoarea garanției de participare este de _____ lei. (nivelul prețului de pornire al licitației).

Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

Valoarea garanției de bună execuție este de lei (în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației).

CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități medicale stomatologice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL J. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional

Durata închirierii este de 2 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare- Nu sunt.

CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL M. 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

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei comunei Feleacu, până la data și ora limită stabilită în anunț un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE", precum și spațiul care face obiectul licitației.

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

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei Feleacu.

În 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 aparției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

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

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

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 orice combinație a celor prevăzute la literele a) – b).

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.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor 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.

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea spatiului în suprafață de 12,24 mp. situat in incinta imobilului Dispensar
Uman din comuna Salcia, județul Prahova

_____ lei / luna fără TVA.
(pretul in cifre si litere) .

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare
ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului și
modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Nume, prenume

In calitate de

OFERTANT

Formular F 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru închirierea spațiului în suprafață de 12.24 mp mp. situat în incinta imobilului Dispensar
Uman Salcia cu destinație cabinet dentar

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din
data de _____

Prin prezenta,
Subsemnatul(a)/ Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spațiului în
suprafață de 12,24 mp mp. situat în incinta Dispensarului Uman Salcia, organizată în ședință
publică la data _____ ora ____ de către Primăria Comunei Salcia.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru
încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a
garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm
responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din
partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze
actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant _____

Data _____

OFERTANT

Formular F 3

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului în suprafață de 12,24 mp . situat in incinta imobilului Dispensar
Uman comuna Salcia,cu destinatie cabinet dentar

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant _____

CONTRACT de ÎNCHIRIERE
-model-cadru-

pentru închirierea unui spațiu din imobilul Dispensar Uman Salcia , **aflat în domeniul privat al comunei Feleacu, cu destinația cabinet dentar**

CAP. I

Părțile contractante

1.1 Primăria Comunei Salcia, județul Prahova , cu sediul în localitatea salcia , nr.194, cod fiscal 2843230, având contul deschis la Trezoreria Vălenii de Munte , reprezentată prin Pimar Boștină Dan , în calitate de locator/proprietar,

și

1.2. D-nul/D-na..... domiciliat în, CNP, medicul titular al cabinetului /reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică/ medicii titulari ai asocierii, cu sediul în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, în calitate de locatar/chiriaș,

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

CAP. II

Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului din imobilul situat incinta Dispensarului Uman Salcia cu destinație cabinet dentar , format dintr-o încăpere în suprafață de 12,24 mp , identificat conform schiței anexate, care constituie anexa la contractul de închiriere.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 2

2.1. Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități medicale stomatologice.

2.2 Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatarului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV

Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de _____ ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatarului, pentru o nouă perioadă de maximum 3 ani, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Cuantumul chiriei lunare este de lei/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de....., care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni. Plata chiriei se va face în baza facturii. Factura va fi emisă de Comuna Feleacu, cu cel puțin 15 zile anterior datei scadenței și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

ART.5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Salcia, în baza facturii emise de Comuna Salcia sau prin ordin de plată, la Trezoreria Vălenii de Munte, în contul Locatarului comunicat de acesta.

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 6

Drepturile locatorului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

ART.7

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8

Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

ART. 9

Locatarul/chiriașul 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 execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații a spațiului din banii săi astfel în cât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv cabinet stomatologic . În cazul în care pentru funcționarea spațiului conform destinației stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară , toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului , locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să plătească chiria în quantumul și la termenele stabilite în contract, precum și impozitul aferent spațiului închiriat în conformitatea cu prevederile legale;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului.

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;

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

j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților pe cheltuiala sa.

k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;

l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;

m) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a cabinetului stomatologic, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

n) să mențină destinația spațiului, respectiv desfășurarea de activități medicale stomatologice.

ART. 10

Garanția de bună execuție,

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

(2) Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Feleacu.

(3) Locatorul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

- în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului .

(5) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

ART. 12

Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

ART. 13

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. 14

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

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.

CAP. XI

Încetarea contractului

ART. 17

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
- f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate medicală efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII

Litigii

ART. 19

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

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 de ambele părți.

ART. 22

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. 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, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare, fără a putea emite pretenții financiare.

ART. 23

Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

1) Releveul spațiului închiriat.

ART. 24

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

Locator,

**COMUNA SALCIA
Primar,
BOȘTINĂ DAN,**

Locatar,

**Vizat
Secretar,**