

PRIMĂRIA COMUNEI ARCHIS
Loc. Archis, Nr. 97; com. Archis, Jud. Arad
CIF 3520172
Tel: 0257.323.553 / Fax: 0257.323.633
E-mail: primaria.archis@yahoo.com

Nr. 1759/10.12.2021

CAIET DE SARCINI

I OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primaria Comunei Archis, reprezentata prin primar-dl. Valea Nicolae-Pavel, cu sediul în comuna Archis, nr. 97, scoate la licitație publică, în vederea închirierii, spațiul cu destinația cabinet recoltari analize și prestari servicii medicale, ce aparține domeniului public al comunei, situat în incinta Scolii Archis, comuna Archis judetul Arad, în suprafață utilă de 65 mp.
2. Obiectul închirierii îl constituie un spațiul cu destinația cabinet recoltari analize și prestari servicii medicale, ce aparține domeniului public al comunei, situat în incinta Scolii Archis comuna Archis judetul Arad, în suprafață utilă de 65 mp, imobil aflat în domeniul public al Comunei Archis, judetul Arad și identificat la poz. 24 în Cartea Alba, CF nr.300562 Archiș, nr. top.79/1.

II MOTIVELE CARE JUSTIFICA ÎNCHIRIEREA

2.1 Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea bunurilor:

- prevederile art. 333-348 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ care reglementează că bunurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei închirieri;
- administrarea eficientă a domeniului public al Comunei Archis pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă, administrare judicioasă a domeniului public în scopul dezvoltării sociale și economice a comunei;

- încasarea chiriei aferentă bunului închiriat, ca preț al închirierii.

III CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1 Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

3.1.1 În derularea contractului de închiriere se va utiliza imobilul pus la dispoziție chiriașului în starea fizică prevăzută în procesul verbal de predare.

3.1.2. Imobilul pus la dispoziția chiriașului aparține domeniului public al comunei Archis.

3.1.3 Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în ceea ce privește protecția mediului stabilite conform legislației în vigoare.

3.1.4 Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică a comunei Archis ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

3.1.5 Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

3.1.6 Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului proprietate publică (condiții de siguranță în exploatare, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

3.1.7 Chiriașul are obligația de a obține în termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de închiriere autorizațiile și/sau avizele de funcționare.

3.2. Durata închirierii

3.2.1 Durata închirierii este de 3 ani, începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire, dacă se respectă clauzele contractuale.

3.3 Prețul de închiriere

3.3.1. Prețul minim de pornire la licitație este de 500 lei/lună.

3.3.2. Valoarea chiriei se va actualiza în luna ianuarie a fiecărui an cu indicele de inflație comunicat de INS. În cazul în care după aplicarea indicelui inflației, ar rezulta o valoare anuală a prețului pentru anul în curs mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, prețul închirierii nu se va modifica.

3.4. Garanția de participare

3.4.1. Garanția de participare la procedura de închiriere este în sumă de 300,00 lei.

3.4.2. Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Comunei Archis, sau prin ordin de plată în contul institutiei. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.

3.4.3 Garanția de participare se restituie la cerere, cerere care va fi depusă la Registratura Primăriei Comunei Archis, tuturor ofertanților declarați necâștigători. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător.

3.4.4. Ofertantului declarat câștigător i se va restitui garanția de participare numai după constituirea garanției în urma semnării contractului, pe baza unei cereri depuse la Registratura Primăriei Comunei Archis.

3.5. Garanția în urma semnării contractului

3.5.1. Garanția în urma semnării contractului de închiriere, se va depune de către câștigătorul procedurii de închiriere, prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Archis, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Archis. Cuantumul garanției în urma semnării contractului este echivalentul chiriei pe două luni consecutive, stabilită în urma finalizării procedurii de închiriere (oferta cu prețul cel mai mare).

3.5.2. Garanția în urma semnării contractului se va elibera/restitui la cererea chiriașului, după încheierea procesului verbal de predare primire a bunului – respectiv a obiectului contractului de închiriere, în termen de 14 de zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere (dacă nu a fost solicitată prelungirea contractului), cu condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor asumate prin contract.

3.5.3. În cazul în care chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/ sau deteriorează bunul închiriat (spațiul imobil), autoritatea publică Primăria Comunei Archis, va reține chiriașului, din garanție, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate. Acestea vor fi consemnate în procesul verbal de predare primire încheiat între cel două părți, la finalizarea contractului.

IV MODALITATEA DE ÎNCHIRIERE

4.1. Închirierea are loc prin licitație publică pe baza de oferte în plic închis, potrivit prevederilor art. 333-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

V ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

5.1. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de închiriere trebuie să respecte prevederile legale.

5.2. Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare conform art. 341, alin (26) 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație.

5.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere se poate încheia contract de închiriere cu ofertantul de pe locul II. În caz similar se va putea încheia contractul cu cel de pe locul III. În cazul în care nu se va putea încheia contract cu aceștia, se va continua până la ofertantul de pe ultimul loc.

5.4. Toți ofertanții care au refuzat încheierea contractului de închiriere vor pierde garanția de participare la procedura de atribuire a contractului.

5.5. În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de închiriere, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

VI CONDIȚIILE DE VALABILITATE OFERTE

6.1 Ofertantul se obligă să mențină oferta pentru o perioadă de 90 de zile, începând cu data deschiderii ofertelor.

VII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7.1. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată; În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice locale;
- e) Prin acordul comun al părților;
- f) În cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;

- g) Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege;
- h) În cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;
- i) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

VIII ALTE CERINȚE

8.1. AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

8.1.1. Pe durata contractului de închiriere, autoritatea publică locală are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

8.1.2. Verificarea prevăzută la pct. 8.1.1. se efectuează de autoritatea publică locală în prezența chiriașului.

8.1.3. Autoritatea publică locală poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, numai în condițiile prevăzute de alin.8.1.1.

8.1.4. Autoritatea publică locală va preda chiriașului bunul închiriat, pe bază de proces-verbal de predare/primire.

8.1.5. Autoritatea publică locală are obligația de a nu tulbura pe chiriaș, în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute de lege.

8.1.6. Autoritatea publică locală este obligat să notifice chiriașul de apariția oricăror împrejurări ce pot afecta drepturile chiriașului.

8.1.7. Autoritatea publică locală poate denunța unilateral contractul de închiriere în condițiile legale, respectiv la încetarea contractului ce poate avea loc, în cazul în care interesul național sau local o impune. În această situație, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate chiriașului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității publice locale, dacă părțile nu stabilesc altfel.

8.2. CHIRIAȘUL ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

8.2.1. În temeiul contractului de închiriere, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul, proprietate a Comunei Archis, care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către autoritatea publică locală.

8.2.2. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

8.2.3. Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului închiriat, pe cheltuielile sale și să despăgubească autoritatea publică locală pentru pagubele produse din culpa sa.

8.2.4. Să achite chiria la valoarea și modul stabilit în prezentul Caiet de Sarcini precum și în contractul de închiriere.

8.2.5. Chiriașul se obligă să respecte și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere de aplicarea normelor legale privind toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, PSI, etc., precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară chiriașul în acest imobil.

8.2.6. Chiriașului îi este interzis să subconcesioneze, să subînchirieze, să ceseze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), Comunei Archis, având dreptul să utilizeze bunul conform celor ce vor fi stabilite de autoritatea publică locală.

8.2.7. Chiriașul are obligația efectuării curățeniei în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, și să încheie un contract cu o firmă de specialitate pentru evacuarea tuturor materialelor conform legislației în vigoare.

8.2.8. Lucrările de îmbunătățire și igienizare ale spațiului cad în sarcina chiriașului, fără să afecteze cuantumul chiriei.

8.2.9. Chiriașul se obligă să îngrijească și să conserve acest bun ca un bun proprietar.

8.2.10. Chiriașul se obligă să utilizeze bunul numai pentru activitatea ce face obiectul acestui contract, fără a perturba activitatea vecinilor.

8.2.11. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația să restituie bunul în stare de funcționare împreună cu îmbunătățirile constructive realizate, fără a putea cere contravaloarea acestor îmbunătățiri, având opțiunea prelungirii contractului conform celor menționate anterior.

8.2.12. Chiriașul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare, costurile acestora fiind suportate de acesta.

8.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

8.3.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de închiriere și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

8.3.2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației române în vigoare.

8.4. DISPOZIȚII FINALE

8.4.1 Contractul de închiriere poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

8.4.2 Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Archis.

8.4.3. Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin caietul de sarcini și Documentația de atribuire

8.4.4. Caietul de sarcini și documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Comunei Archis .

8.4.5. Taxa de participare la procedură este de 300,00 lei (se restituie fiecărui participant numai după finalizarea procedurii de atribuire a contractului).

8.4.6. Data limită pentru depunerea ofertelor este : 31.12.2021 ora 10.00

8.4.7. Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Comunei Archis, nr. 97, în data de 05.01.2022 ora 11.00.

8.4.8. Datele necompletate la pct. 8.4.6 și pct. 8.4.7. vor fi prevăzute în Anunțul procedurii de inchiriere

Întocmit,
Inspector urbanism,
Horhat Ioan

Consilier Achiziții Publice,
Sandu Gabriel

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

HORHAT PAVEL -NELU

ANTA GHEORGHE - FLORIN