

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA VICTORIA
CONSILIUL LOCAL

Nr. 59 / 28.08.2024

PROIECT

HOTARAREA Nr. _____
din _____

**privind : scoaterea la licitație publică în vederea închirierii unui apartament din satul Victoria,
aflat în domeniul privat al comunei Victoria**

Consiliul local Victoria întrunit în sesiunea _____ din _____;

Având în vedere referatul de aprobare al d-lui primar Albu Costel în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. _____ / _____;

Având în vedere raportul de specialitate al compartimentului contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, înregistrat sub nr.11135/27.08.2024;

Având în vedere prevederile 333, alin.(1), alin.(2) și alin.(5) coroborat cu art.362, alin.(1) și alin.(3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art.553, alin.(1), art.1777 și art.1778, alin.(1) din Legea nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul consultativ al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local:

- activități economico – financiare, administrarea domeniului public și privat, agricultură;
- activități social-culturale, învățământ, sănătate, muncă și protecție socială, protecție copii, culte, tineret și sport;
- urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice,

Având în vedere prevederile art.129, alin.(6), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139, alin.(3), lit.g) și art.196, alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă scoaterea la licitație publică în vederea închirierii unui apartament în suprafață de 73 mp situat în satul Victoria, str.Principală, nr.270, sc.1, parter, ap.2, aflat în domeniul privat al comunei Victoria, înscris în cartea funciară nr.82337-C1-U5 Victoria, valoare de inventar 83.660 lei lei, cu destinația spațiu de locuit.

Art.2. Durata închirierii se stabilește la 2(doi) ani, cu posibilitate de prelungire, iar prețul minim al închirierii la **1,11 euro/mp/lună**.

Art.3. Se aprobă studiul de oportunitate prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire prevăzută în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește d-l primar Albu Costel pentru a semna contractul de închiriere, în numele comunei Victoria, județul Brăila.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi publicată în Monitorul Oficial Local al comunei Victoria, comunicată compartimentului contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, Primarului comunei Victoria și Instituției Prefectului Județul Brăila de către compartimentul monitorizare proceduri administrative, relații publice, resurse umane, registratură.

Inițiator
Primar
Costel Albu

Avizat
Secretar general al comunei
Vasile Mihai

Această hotărâre a fost adoptată cu un număr de --- voturi, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție îndeplinindu-se cerința de majoritate absolută.

Operațiunea	Data	Responsabil de procedură	Semnătura
Comunicarea către primar		Inspector Nistor Florina-Viviana	
Comunicarea către prefect			
Aducerea la cunoștință publică			
Hotărârea devine obligatorie			

STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea închirierii unui apartament în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria

A. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Obiectul închirierii îl reprezintă apartamentul în suprafață utilă de 73 mp este situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în Inventarul bunurilor care aparțin domeniul privat al comunei Victoria la poziția nr. 3.

Regimul juridic

Imobilul este situat în intravilanul satului Victoria, jud. Brăila.

Imobilul este identificat prin C.F. nr. 82337-C1-U5 Victoria – apartament format din 4 camere și dependențe.

B. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii:

Spațiul propus pentru închiriere are o destinație utilă, chiria obținută se va constitui venit nou la bugetul local. În prezent spațiul este liber nefiind încheiat niciun contract de închiriere.

Din punct de vedere social, aceste venituri obținute se vor folosi în interesul general al locuitorilor comunei Victoria, jud. Brăila.

Din punct de vedere al mediului, prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării închirierii, nu se vor afecta condițiile de mediu, deoarece se propune închirierea unui spațiu.

C. Nivelul minim al chiriei

Prin raportul de evaluare nr. 2408230/23.08.2024 întocmit de expertul autorizat ANEVAR S.C. Androniu Consulting S.R.L. se stabilește o chirie de 1,11 euro/mp/lună. În acest fel se garantează UAT-ului faptul că se va obține o chirie minimă anuală în cuantum de 4.839,73 lei/an (73 mp x 1,11 leuro/mp/lună x 12 luni * 4,9773 lei/euro = 4.839,73 lei/an).

D. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

UAT Comuna Victoria pune în aplicare prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ, procedura utilizată fiind conform: art. 362, alin (3) coroborat cu art. 333, pct. (5) *Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ- teritoriale se face pe bază de licitație publică.*

E. Durata de închiriere:

Durata închirierii este de 2 (doi) ani de la data semnării procesului verbal de predare primire, cu posibilitatea prelungirii.

F. Termen previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere:

Pentru realizarea procedurii de închiriere a spațiului se estimează un număr de 60 de zile, de la data aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local a închirierii prin licitație publică a apartamentului în suprafață utilă de 73 mp (identificat prin CF 82337-C1-U5) situat în str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila.

Întocmit,
Consilier achiziții publice
Nicoleta Vintilă



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a procedurii de închiriere prin licitație publică a unui apartament în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria

CUPRINS

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII.....	2
II. CAIETUL DE SARCINI	4
III. ANEXE (FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE):	12
IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE	20

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

a procedurii de închiriere prin licitație publică a unui apartament în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORULUI PROCEDURII DE LICITAȚIE:

Primăria Comunei Victoria, județul Brăila, cu sediul în comuna Victoria, sat Victoria, județul Brăila.

Cod fiscal: 4342812

Tel/fax: 0239/699729

E-mail: victoriaprimaria@yahoo.com

Web: [Primaria Comunei Victoria \(primariavictoria-br.ro\)](http://primariavictoria-br.ro)

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Persoana interesată are dreptul de a transmite a solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere.
2. Proprietarul are obligația să asigure obținerea documentație de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
3. Modalitatea de obținere a documentației de atribuire, de către persoanele interesate, se face prin punerea la dispoziție a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie și/sau pe suport electronic, celor care au înaintat o solicitare în acest sens.
4. Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către proprietar a termenului de 5 zile lucrătoare, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

7. Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
8. Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebări aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
9. Proprietarul are obligația de a transmite răspuns la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
11. Procedura de licitație se poate desfășura și dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost făcute cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
13. În cazul în care organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
14. Au dreptul de a participa la procedura de licitație publică, persoanele fizice și/sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) îndeplinește la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în insolvență, faliment sau lichidare.
15. Nu are dreptul să participe la licitație, persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculate de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

II. CAIETUL DE SARCINI

A. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

I. Informații generale

1. **Descrierea bunului care urmează a fi închiriat:** apartamentul în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, CF nr. 823377-C1-U5, aflat în domeniul privat al comunei Victoria
2. **Destinația bunului ce face obiectul închirierii:** Apartamentul în suprafață utilă de 73 mp se află la parterul blocului Victoria din str. Principala, nr. 270, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila și este compus din 4 camere și dependențe, cu destinația spațiu de locuit.
3. **Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu, urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul închirierii:**
 - Administrarea eficientă a imobilelor ce aparțin domeniului Privat al comunei Victoria;
 - Creșterea veniturilor Consiliului Local al comunei Victoria, prin încasarea chiriei;

II. Condiții generale ale închirierii

- A. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii:
 - proprietate privată a comunei Victoria;
- B. Obligațiile privind protecția mediului:
 - respectarea legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata contractului de închiriere;
- C. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență
 - Spațiul precizat se va fi utiliza de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale;
- D. Interdicția subînchirierii bunului:
 - Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea spațiului;
- E. Condițiile în care chiriașul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii:
 - Nu este cazul
- F. Durata închirierii:
 - Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 2 (doi) ani, cu posibilitate de prelungire la cererea locatarului, exprimată în scris cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea contractului de închiriere
- G. Chiria minimă:
 - Prețul minim de pornire al licitației este de **1,11 euro/mp/lună**.
- H. Garanția și taxe de participare
 - Cuantumul garanției de participare reprezintă prețul a două chirii a spațiului care face obiectul licitației, la valoarea prețului de pornire la licitație, conform caietului de sarcini, respectiv: **810 lei**.
 - Se percepe o taxă de participare în valoare de **200 lei**. Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Victoria.

Modalitatea de constituire a garanției de participare:

1. Achitare cu ordin de plată în contul: RO86TREZ1525006XXX000241 deschis la Trezoreria Însurăței;
2. Plata în numerar la casieria Primăriei comunei Victoria.

Modalitatea de restituire a garanției de participare:

Ofertanților declarați necâștigători li se restituie garanția de participare în maxim 15 zile de la data adjudecării ofertelor, la cererea formulată de ofertant și aprobată de către organizatorul licitației.

III. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

- trebuie elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- au caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată durata de valabilitate stabilită de proprietar;
- se depun la adresă și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunț.

IV. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

- 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 proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri, în sarcina chiriașului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri, în sarcina proprietarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

B. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertele se redactează în limba română;
2. Ofertanți transmit, la Compartimentul Contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, până la ora 9:00 a zilei stabilite pentru deschiderea ofertelor și se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.
3. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și trebuie să conțină:
 - a) O fișă de informații privind ofertantul- conform **anexei nr. 1**, la prezentul caiet de sarcini;
 - b) O declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform **anexei nr. 2**, la prezentul caiet de sarcini;
 - c) Dovada privind intrarea în posesia caietului de sarcini, precum și a plății garanției de participare;
 - d) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului, după cum urmează:

A-pentru persoanele juridice

- a) certificatul de înregistrare fiscal emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- b) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în faliment;

- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului.
- c) copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
 - d) declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - **anexa nr. 3**, însoțită de actului său de identitate;
 - e) împuternicire acordată persoanei care reprezintă potențialul locator la ședința de licitație, dacă este cazul;
 - f) certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - g) cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - h) certificate/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - i) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - **anexa nr. 4**;
 - j) declarație de consimțământ privind acordul pentru prelucrarea datelor cu caracter personal și modalitatea de transmitere a rezultatului licitației publice cu plic închis- **anexa nr. 5**.

B –pentru persoanele fizice

- a) act de identitate - copie;
- b) împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- c) certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- d) certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor original sau copie.
- e) declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - **anexa nr. 4**.
- f) declarație de consimțământ privind acordul pentru prelucrarea datelor cu caracter personal și modalitatea de transmitere a rezultatului licitației publice cu plic închis- **anexa nr. 5**

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Formularul de oferta completat corespunzător, potrivit **anexei nr. 6** la prezentul caiet de sarcini, va conține în mod obligatoriu semnătura în original a ofertantului.
5. **PLICUL EXTERIOR:** - va conține documentele de calificare și se va inscripționa "Documente de calificare", numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia **MENTIONÂNDU-SE CLAR:** „LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA APARTAMENTULUI ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 73 MP SITUAT ÎN SAT VICTORIA, STR. PRINCIPALĂ, NR. 270, SC. 1, ET. PARTER, AP. 2”.
6. PE **PLICUL INTERIOR**, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
7. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.
8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.
9. Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit în anunțul procedurii.
10. Ofertele depuse și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar și prezentele instrucțiuni vor fi excluse de la licitație și vor fi restituite ofertanților fără a mai fi deschise.
11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

C. INFORMATII DETALIIATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare preț al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) cel mai mare preț al chiriei oferat - pondere 40 %;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - pondere 20%;
- c) protecția mediului înconjurător – pondere 20 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – pondere 20 %.

D. DESFAȘURAREA LICITAȚIEI

Licitația se desfășoară la data și ora specificate în anunțul privind organizarea și desfășurarea licitației, la sediul Primăriei comunei Victoria, sat Victoria, str. Nuferilor, nr. 335, județul Brăila. Ședința de licitație este condusă de președintele comisiei, parcurgând-se următoarele etape:

1. în ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației în cazul în care sunt minim doi participanți la licitație, președintele comisiei de licitație anunță obiectul licitației, face prezenta participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acestuia, inclusiv cele de publicitate.
2. după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de licitație analizează documentele depuse de fiecare ofertant – potențial chiriaș, verificând îndeplinirea condițiilor de participare la licitație și existența actelor prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
3. comisia de licitație elimină ofertele participanților/chiriașilor care nu conțin în totalitate documentele solicitate. Comisia de licitație va analiza documentele prezentate și va întocmi lista cu ofertanții acceptați excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat în totalitate, până la începerea licitației, documentele de participare. Rezultatul analizei se consemnează într-un proces-verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei și de potențialii chiriași prezenți, prin aceste semnături declarând că nu există nici o obiecție.
4. în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost făcute cel puțin două oferte valabile proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
5. în cazul organizării unei noi licitații, se publică pe site-ul primăriei: www.primariavictoria-br.ro, anunțul conform căruia se reia licitația, iar procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
6. după anunțarea câștigătorului licitației, de către președintele comisiei de licitație, se declară închisă licitația, în urma căreia se întocmește procesul-verbal care se semnează de către comisia de licitație și de către participanții la licitație.
7. procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul organizatorului.
8. participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care considera ca nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației.
9. contestațiile se depun la sediul organizatorului licitației, în termen de 24 ore de la încheierea acesteia iar instituția răspunde în termen de 5 zile de la depunerea acestora.

10. în urma declarării ofertei câștigătoare, autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

E. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.
2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.
3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:
 - a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
 - b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.
4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

F. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

G. COMISIA DE EVALUARE

1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziție a Primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri.
3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.
4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.

5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.
7. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
9. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
10. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
 - a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare;
11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
13. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

H. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC:

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor *Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare*.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ al tribunalului Brăila.
3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel Galați, conform prevederilor legale.

I. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

A. Drepturile chiriașului

- (1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată a comunei ce fac obiectul contractului de închiriere.
- (2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.
- (3) Chiriașul are dreptul de a solicita prelungirea contractului de închiriere.

B. Drepturile proprietarului

- (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificare prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite prin contractul de închiriere.
- (3) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- (4) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral unele clauze ale contractului de închiriere în situația în care chiriașul dorește prelungirea acestuia.

C. Obligațiile chiriașului

- (1) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate privată ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- (2) Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.
- (3) Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.
- (4) Chiriașul este obligat să plătească chiria.
- (5) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului proprietate privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.)
- (6) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- (7) În termen de cel mult 90 de zile de la data închirierii contractului, chiriașul este obligat să depună cu titlul de garanție contravaloarea a 2(două) luni de chirie.
- (8) Chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de proprietar, în mod unilateral, fără a putea solicita încetarea acestuia.
- (9) Chiriașul este obligat să își îndeplinească atribuțiile privind apărarea împotriva incendiilor și instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență.
- (10) Chiriașul este obligat să solicite prelungirea contractului de închiriere cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea acestuia, dacă își exprimă în scris această intenție.
- (11) Chiriașul este obligat să se prezinte pentru a semna actul adițional pentru prelungirea contractului de închiriere până la data expirării contractului inițial, în situația în care este de acord cu eventualele modificări ale unor clauze contractuale comunicate de către proprietar.

D. Obligațiile proprietarului

- (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
- (2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- (3) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor chiriașului.
- (4) Proprietarul este obligat să comunice chiriașului, în situația când acesta a cerut prelungirea contractului de închiriere, cu cel puțin 5 zile înainte de expirarea acestuia, dacă cererea acestuia se aprobă și eventualele modificări ale unor clauze contractuale.

III. Anexe:

Anexa 1: Fișa de informații;

Anexa 2: Declarație de participare;

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere;

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;

Anexa 5: Declarație de consimțământ;

Anexa 6: Declarație privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat;

Anexa 7: Formular de ofertă;

Anexa 8: Contract de închiriere – draft.

FIȘA DE INFORMAȚII

afereantă procedurii de închiriere prin licitație publică a unui apartament în suprafață utilă de 73 mp
situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în
domeniul privat al comunei Victoria

Denumirea ofertantului persoană fizică/juridică:

Cod numeric personal/ cod de înregistrare fiscală:

Seria și nr. BI/CI/NR. Înregistrare registrul comerțului:

Domiciliul/sediul:

Reprezentant legal:

Funcția:

Telefon:

Declarăm pe propria răspundere că datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale.

Data:

Ofertant,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică a unui apartament în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria

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

Subsemnata/Subsemnatul _____, reprezentant legal al _____, cu sediul în _____, având cod unic de înregistrare nr. _____, înregistrată la Registrul comerțului sub nr. _____, prin prezenta manifest intenția fermă de participare la licitația publică cu plic închis privind atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru bunul imobil format **apartament în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria**, organizată în ședința publică din data de _____ ora _____ la sediul autorității contractante situat în sat Victoria, com. Victoria, str. Nuferilor, nr. 335, jud. Brăila.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data:

Semnătura:

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____ (se inserează numele persoanei juridice/persoană fizică autorizată), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea *apartamentului în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria*, organizată de Comuna Victoria, în data de _____, ora _____, declar pe proprie răspundere că :

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

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

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

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

DECLARAȚIE

privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă,
normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____ identificat cu act de identitate (CI/Pașaport) _____,
seria _____, nr. _____ în calitate de reprezentant/împuternicit al Ofertantului
_____ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria
răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în
cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile
legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare
împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile
care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare
împotriva incendiilor.

Data:

Semnătura:

DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT

privind acordul pentru prelucrarea datelor cu caracter personal și modalitatea de transmitere a rezultatului licitației publice cu plic închis

Subsemnatul _____ identificat cu act de identitate (CI/Pașaport) _____,
seria _____, nr. _____ în calitate de reprezentant/împuternicit al Ofertantului
_____, declar următoarele:
(denumirea/numele ofertantului)

Prin semnarea prezentei declarații dăm acordul cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal în scopul participării la licitație publică cu plic închis, organizată în data de _____, pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere *apartamentului în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria*, în conformitate cu prevederile Legii nr. 129/15.06.2018 privind modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării datelor cu Caracter Personal, precum și abrogarea Legii nr. 677/2001 și ale Regulamentului UE 679/2016 a Parlamentului European și a Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data completării: _____

Ofertant (denumire): _____

Reprezentant legal (nume și prenume): _____

Semnătura: _____

DECLARAȚIE

privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat

Subsemnatul _____ identificat cu act de identitate (CI/Pașaport) _____, seria _____, nr. _____ în calitate de reprezentant/împuternicit al Ofertantului _____ (denumirea și sediul ofertantului),

la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere pentru **apartamentul în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria**, organizată de U.A.T. Comuna Victoria, cu sediul în Victoria, str. Nuferilor, nr. 335.

declar pe propria răspundere, că pe toată durata contractului, voi respecta destinația pentru care a fost închiriat bunul, respectiv spațiu de locuit.

De asemenea, declar pe propria răspundere, că pe toată durata contractului, sub sancțiunea rezilierii de drept a acestuia fără o notificare prealabilă de către locatar, voi respecta condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.

Totodată, declar că am luat la cunostință de prevederile art 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la "Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă."

Data:

Semnătura:

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Examinând documentele licitației, subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să achităm o chirie lunară de (suma în cifre) _____ (și în litere) _____, pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere prin licitație publică cu plic închis pentru **apartamentul în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria.**

În cazul în care oferta noastră este acceptată, vom respecta condițiile impuse prin caietul de sarcini și contractul de închiriere.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile de documentația licitației.

Data: _____

Reprezentant legal,

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ / _____

I. Părțile contractante

Între

U.A.T. COMUNA VICTORIA, cu sediul în sat Victoria, str. Nuferilor, nr. 335, comuna Victoria, jud. Brăila, cod unic de identificare 4342812, reprezentat prin **COSTEL ALBU**, având funcția de primar, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și

_____, persoana juridica, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, județul _____, cod unic de identificare: _____, nr. de înmatriculare la Registrul comerțului: _____, reprezentat prin _____, având funcția de _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de alta parte,

la data de _____,

în temeiul Hotărârii Consiliului Local al comunei Victoria nr. ____ / _____ privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiului în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul public al comunei Victoria și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. ____ / _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de închiriere este exploatarea unui bun imobil, apartamentul în suprafață utilă de 73 mp situat în sat Victoria, str. Principală, nr. 270, sc. 1, et. parter, ap. 2, com. Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al comunei Victoria, înscris în cartea funciara nr. 82337-C1-U5 Victoria, în conformitate cu obiectivele locatarului.

(2) Obiectivele locatarului sunt:

a) spațiu de locuit;

(3) În derularea contractului de închiriere, locatorul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: spațiu în suprafață utilă de 73 mp;

b) bunurile proprii:

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata închirierii este de 2 (doi) ani, începând de la data de _____ și până la data de _____.

(2) La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

IV. Chiria

Art. 3. – Chiria se stabilește în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare încheiat ca urmare a organizării licitației publice aprobată prin H.C.L. Victoria nr. ____/_____ și este de _____ euro/mp/luna, plătită lunar, în conformitate cu caietul de sarcini. Prețul de închiriere va fi indexat anual cu rata inflației, fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante.

V. Plata chiriei

Art. 4. (1) Plata chiriei se face prin conturile:

- contul Locatarului nr. RO69TREZ15221A300530XXXX, deschis la TREZORERIA ÎNSURATEI;

(2) Plata chiriei se face lunar, până pe data de 28 a lunii curente pentru luna în curs.

(3) În cazul neplății chiriei la termen, locatarul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(4) Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la **Rezilierea contractului.**

(5) Garanția de participare, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere și a fost achitată cu chitanța nr...../ ordinal de plată nr.....

(6) Garanția de participare se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor asumate prin contract.

(7) În cazul când locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează spațiul transmis în folosință, locatarul va reține locatarului din garanția de participare, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate.

VI. Drepturile părților

Drepturile locatarului

Art. 5. - (1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

(3) Chiriașul are dreptul de a solicita prelungirea contractului de închiriere.

Drepturile locatarului

Art. 6. - (1) Locatarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții stabilite prin contractul de închiriere.

(3) Locatarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile locatarului

Art. 7. (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate privată care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii.

(3) Locatarul este obligat să plătească chiria.

(4) Locatarul se obligă să suporte, în afara chiriei, pe toată durata închirierii, toate cheltuielile privind utilitățile consumate, respectiv energie electrică, termică, apă, canalizare, salubritate, etc.

(5) Locatarul se obligă să achite impozitul și taxa pe clădire, corespunzătoare bunului care face obiectul contractului de închiriere, conform Codului Fiscal.

(6) Locatarul se obligă să păstreze și să asigure curățenia în spațiul care face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească și să conserve spațiul ca un bun proprietar.

(7) Locatarul va realiza lucrările pentru utilitățile necesare, în mod independent și pe cheltuiala sa.

(8) Locatarul se obligă să nu subînchirieze, împrumute în totalitate sau în parte bunul închiriat unei terțe persoane juridice sau fizice, sub sancțiunea nulității contractului

(9) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(10) La încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului, locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(11) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de locatar, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de închiriere, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(12) Locatarul răspunde direct de respectarea legislației în vigoare privind normele P.S.I., protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă, specifice activității desfășurate, precum și obținerea tuturor

avizelor legate de funcționare, precum și de respectarea oricăror alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(13) Să suporte toate cheltuielile necesare refacerii apartamentului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii acestuia din culpa sa.

(14) La încetarea, respectiv rezilierea contractului de închiriere, locatarul să predea proprietarului spațiul liber de orice sarcină, în termen de maxim 15 zile lucrătoare, în starea în care acesta a fost inițial preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(15) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

(16) Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil scris al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire.

Obligațiile locatorului

Art. 8. (1) Să predea către locatar pe bază de proces verbal de predare-primire apartamentul prevăzut la Art. 1 din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(3) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(4) Locatorul este obligat să notifice Locatarul de apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Locatarului.

VIII. Răspunderea contractuală

Art. 9. Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contractul de închiriere și caietul de sarcini, partea în culpă datorează penalități și daune interese în conformitate cu prevederile legii;

Art. 10. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Art. 11. În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

IX. Modificarea contractului

Art. 12. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

X. Încetarea/Rezilierea contractului de închiriere

Art. 13. (1) Prezentul contract de închiriere încetează 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 locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, 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 locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

e) prin acordul comun al părților;

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

g) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;

h) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;

j) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur: spațiu în suprafață utilă de 73 mp;

b) bunuri proprii

XI. Corespondența și notificările

Art. 14. (1) Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin e-mail (la adresele menționate la capitolul 1), depunerea la registratura sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese :

Locator - U.A.T. Comuna Victoria, strada Nufierilor, nr. 335, localitate Victoria, județ Brăila

Locatar – _____

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

(4) Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

XI. Nulitatea parțială

Art. 15. (1) În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este declarată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

XII. Forța majoră

Art. 16. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să-și exercite obligațiile asumate.

(3) Părțile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Cazul de forță majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția sa, iar nerespectarea obligației de notificare atrage sancțiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părții.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acestora.

XIII. Soluționarea litigiilor

Art. 17. - (1) Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

XIX. Clauze speciale

Art. 18. (1) Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei în termenul și condițiile prevăzute de Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Părțile se obligă să asigure protecția datelor cu caracter personal la care au acces sau pe care le prelucrează în temeiul prezentului contract în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

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

LOCATOR,
U.A.T. COMUNA VICTORIA
PRIMAR
COSTEL ALBU

LOCATAR,

Secretar general
Vasile Mihai

Control financiar preventiv (C.F.P.)
Florina Stoica

Consilier achiziții publice
Nicoleta Vintilă