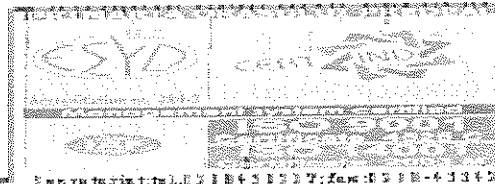




ORAS STATIUNE PREDEAL

PRIMĂRIA ORĂȘULUI PREDEAL-JUDEȚUL BRAȘOV
B-dul Mihail Kogălniceanu Nr.127



Număr telefon: 0368-433337; Fax: 0368-433455

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

NR. 115 DIN DATA DE 27.10.2016

Privind aprobarea documentatiei de licitatie pentru inchirierea unui imobil teren in suprafata de 1773 m.p. proprietatea privata a UAT Predeal situat in Predeal Str.Teleferic Nr.1 in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis ,

Consiliul Local al Orașului Predeal, întrunit în ședință ordinară în data de 27.10.2016,

Analizând la inițiativa Primarului Orașului Predeal, expunerea de motive și raportul de specialitate înregistrate cu nr.17570 /21.10.2016 prin care s-a propus aprobarea documentatiei de licitatie pentru inchirierea unui imobil teren in suprafata de 1773 m.p. proprietatea privata a UAT Predeal situat in Predeal Str.Teleferic Nr.1 in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis ,

Luand in considerare dispozitiilor art.123 din Legea nr.215/2001, dispozitiile Legii nr.213/1998, dispozitiile Codului Civil si ale Legii nr.273/2006

În temeiul art. 36 alin. 2 lit. c, si art. 45 alin. 3, din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitatie publica a unui imobil teren in suprafata de 1773 m.p. proprietatea privata a UAT Predeal situat in Predeal Str.Teleferic Nr.1 in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis . Chiria va constitui venit la bugetul Orasului Predeal

Art.2. Se aproba caietul de sarcini si Instructiunile pentru ofertanti, ce constituie anexa nr.1 la prezenta hotarare.

Art.3. Se aproba pretul de pornire al licitatiei echivalentul in lei a 741,08 Euro - la cursul stabilit de BNR la data desfasurarii licitatiei, determinat pe baza raportul de evaluare

Art.4. Se aproba modelul de contract de inchiriere ce constituie anexa nr.2 la prezenta hotarare.

Art.5. Se aproba contavaloarea documentatiei de licitatie in suma de 100 lei

Art.6. Calendarul licitatiei va fi stabilit de catre serviciul de specialitate al primarului.

Art.7. Primarul Orașului Predeal prin serviciile de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bucur Nicolae



AVIZAT SECRETAR

CAIET DE SARCINI

- Privind licitatia publica pentru inchirierea unui imobil – teren ,in suprafata de 1773 mp mp poprietatea privata a UAT Predeal situat in Predeal str. Teleferic nr.1, in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis

PREAMBUL

- Licitatia publica pentru inchirierea unui imobil – teren , in suprafata de 1773 mp mp poprietatea privata a UAT Predeal situat in Predeal str. Teleferic nr.1, in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis, este organizata de catre Primaria Orasului Predeal in conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 a administratiei publice locale, a Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica , ale Legii nr.287/2009 privind Codul Civil si ale Legii nr.134/2010 privind Codul de Procedura Civila si ale HCL nr..... privind aprobarea documentatiei de licitatie.

Prezentul caiet de sarcini are caracter obligatoriu pentru ofertanti iar nerespectarea prevederilor acestuia atrage descalificarea ofertelor.

Cap. I Informatii generale cu privire la licitatie

Art.1 Descrierea bunului ce formeaza obiectul licitatiei

- Obiectul licitatiei il constituie inchirierea unui imobil – teren , in suprafata de 1773 mp mp poprietatea privata a UAT Predeal situat in Predeal str. Teleferic nr.1, in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis, identificat cu nr. cad. 101311, inscris in CF 101311 Predeal.



Anuntul licitatiei va fi publicat intr-un ziar de circulatie nationala si pe site-ul Primariei orasului Predeal.

Art.2 Pretul chiriei

- (1) Pretul minim al chiriei pentru pornirea licitatiei publice este de _____ lei /luna avand la baza HCL nr. _____. Pasul de strigare este de 10 lei raportat la pretul de pornire.
- (2) Chiria va constitui venit la bugetul local al Orasului Predeal.
- (3) Chiria lunara asumata de ofertantul declarat castigator se achita in lei in contul..... deschis la.....
- (4) Chiria lunara se actualizeaza automat cu indicele de inflatie, in fiecare an, fara a mai fi necesara incheierea unui act aditional la contractul de inchiriere.

Art.3. Durata inchirierii.

Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 5 ani.

Art.4. Destinatia imobilului scos la licitatie in vederea inchirierii

- (1) Imobilul este scos la licitatie in vederea desfasurarii unor activitati de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis
- (2). Ofertantul castigator nu va putea modifica destinatia imobilului.

Art.5 Principiile desfasurarii licitatiei

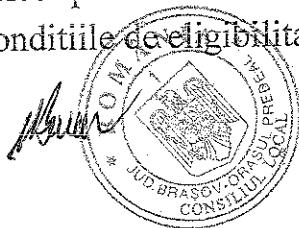
Principiile care stau la baza selectarii ofertantilor si adjudecarii imobilului scos la licitatie publica in vederea inchirierii sunt urmatoarele:

- a) Transparenta
- b) Tratatul egal pentru toti ofertantii
- c) Libera concurenta

Cap.II Participantii la licitatie

Art.6 Participarea la licitatie

- (1) Au dreptul de a inchiria imobilul ce face obiectul prezentei licitatii publice orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, ce indeplineste conditiile de eligibilitate prevazute de instructiunile pentru ofertanti.



- (2) Nu pot participa la aceasta licitatie sub sanctiunea excluderii , persoanele care au participat la intocmirea documentatiei si cele care sunt implicate direct in procesul de evaluare a ofertelor.

Art.7 Depunerea ofertelor

- (1) Persoana interesata sa participe la licitatie trebuie sa elaboreze si sa depuna oferta in conformitate cu prevederile Instructiunilor pentru ofertanti.
- (2) Persoana fizica sau juridica , care a inregistrat o oferta in vederea participarii la licitatie va dobandi calitatea de OFERTANT.
- (3) Modul de redactare, de depunere a ofertei precum si documentele pe care ofertantii trebuie sa le ataseze ofertelor sunt prevazute in Instructiunile pentru ofertanti parte integranta din prezentul Caiet de sarcini.
- (4) Ofertele se vor depune la termenul prevazut in Instructiunile pentru ofertanti.

Cap.III Comisia de evaluare a ofertelor

Art.8 Alcatuirea Comisiei de Evaluare a ofertelor

- (1) In vederea desfasurarii si conducerii sedintei de licitatie se va alcatui Comisia de evaluare a ofertelor.
- (2) Comisia de evaluare va fi formata dintr-un numar de 5 (cinci) membrii, din care unul va fi presedinte. De asemenea comisia va avea si un secretar fara drept de vot.
- (3) Pentru asigurarea bunei desfasurari a licitatiei , Primarul Orasului Predeal, odata cu aprobarea membrilor Comisiei de evaluare , va numi prin dispozitie, cel putin doi membrii de rezerva (supleanti) pentru situatiile in care , unul dintre membrii permanenti este in concediu sau in alta situatie care il pune in imposibilitatea de a participa la desfasurarea licitatiei.
- (4) Membrii supleanti ai Comisiei de evaluare a ofertelor sunt supusi tuturor dispozitiilor prevazute de prezentul caiet de sarcini pentru membrii titulari ai Comisiei de evaluare a ofertelor.



Art.9 Incompatibilitatea

- (1) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:
 - a) Sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv, cu ofertantul persoana fizica;
 - b) Sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu persoanele care fac parte din consiliul de administratie , organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice;
 - c) Persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unui dintre ofertanti sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti
 - d) Persoanele care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor;
- (2) Inaintea deschiderii sedintei publice de licitatie, membrii comisiei de evaluare vor semna o declaratie pe propria raspundere cu privire la faptul ca nu se afla intr-una dintre situatiile de incompatibilitate mentionate la alin.1 si cu privire la impartialitatea si confidentialitatea lor in raport cu calitatea de membru al comisiei de evaluare, conform prevederilor legale.
- (3) In cazul in care un membru al Comisiei de evaluare se afla in incompatibilitate va fi inlaturat din Comisie. In acest caz un membru supleant ii va lua locul.

Art.10. Adoptarea hotararilor

- (1) Comisia de evaluare a ofertelor este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.
- (2) Comisia de evaluare a ofertelor adoptă hotărâri în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în Instrucțiunile pentru ofertanți și în temeiul prezentului caiet de sarcini.
- (3) Hotărârile comisiei de evaluare a ofertelor se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art. 11. Obligații de confidențialitate. Membrii comisiei de evaluare a ofertelor au obligația de a asigura protejarea acelor informații care le sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, și care au fost



desemnate ca fiind confidențiale de către ofertanți, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Cap. IV Desfășurarea licitației

Art. 12. Procedura aplicabilă.

(1) Închirierea Imobilului descris în prezentul caiet de sarcini, se va realiza prin **licitație publică deschisă cu strigare.**

(2) Ședința de licitație este publică și va avea loc în ziua, la ora și în locul indicate în instrucțiunile pentru ofertanți, în condițiile de desfășurare specifice licitației publice deschise cu strigare.

Art. 13. Deschiderea ședinței de licitației publice deschise cu strigare.

(1) Președintele Comisiei de evaluare anunță deschiderea ședinței publice, obiectul acesteia, face identificarea ofertelor depuse și a ofertanților prezenți și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru ținerea ședinței.

(2) Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu strigare organizate în vederea închirierii Imobilului – teren obiect al licitației *este obligatorie participarea a cel puțin un ofertant.*

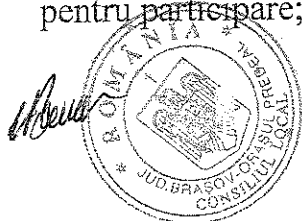
(3) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depune nicio ofertă sau dacă după deschiderea și analizarea plicului, nu este nicio ofertă care să îndeplinească condițiile de eligibilitate, această situație se va consemna în procesul-verbal de ședință, iar licitația se va amâna.

(4) În termen de 7 zile de la data ședinței de licitației se va publica anunțul privind organizarea unei noi licitații, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

Art. 14. Condiții de eligibilitate ale ofertei/ofertelor.

(1) Dacă la deschiderea ședinței de licitație se constată depunerea a cel puțin unei oferte, comisia de evaluare poate proceda la deschiderea plicului conținând documentele depuse de licitator, urmând să constate eligibilitatea ofertantului/ofertanților care îndeplinesc următoarele condiții:

a) fac dovada achitării documentației de participare și a garanției pentru participare;



b) au întocmit oferta și au prezentat documentele solicitate în instrucțiunile pentru ofertanți;

c) fac dovada achitării obligațiilor de plată a impozitelor și a taxelor către stat, inclusiv cele locale, în baza certificatului de atestare fiscală valabil la data licitației.

d) depun orice alte documente de calificare solicitate de către organizatorul licitației în Instrucțiunile pentru ofertanți.

Art. 15. Procedura deschiderii plicului ofertanților. Verificarea condițiilor de eligibilitate.

(1) Deschiderea plicului ofertanților parcurge următoarele etape, constând în:

a) verificarea integralității sigiliului plicului în care s-a depus oferta;

b) președintele comisiei de evaluare deschide plicul care respectă condiția privind integralitatea sigiliului, conținând documentele de participare la licitație în prezența tuturor ofertanților prezenți la licitație. Plicul care nu respectă condiția integralității sigiliului va fi înlăturat în prezența tuturor ofertanților prezenți;

c) se verifică identitatea ofertanților. Reprezentanții legali ai ofertanților vor prezenta actul de identitate însoțit de o copie conformă cu originalul a certificatului constatator al persoanei juridice care le conferă calitate de persoană împuternicită.

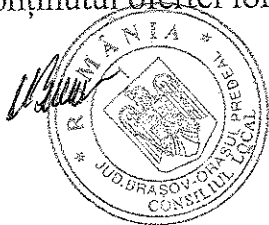
d) Comisia de evaluare verifică dacă în plic se găsesc toate documentele solicitate în cadrul Instrucțiunilor pentru ofertanți;

e) se verifică îndeplinirea de către ofertanți a condițiilor de eligibilitate prevăzute de art. 14;

(2) După parcurgerea etapei prevăzute la alin. (1) vor fi declarate admise doar ofertele care îndeplinesc toate condițiile de mai sus, prin procesul-verbal de deschidere a ofertelor depuse.

Art. 16. Deschiderea plicurilor .

(1) Comisia de evaluare a ofertelor deschide și analizează ofertele din plicuri și poate, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.



(2) Președintele comisiei de evaluare anunță prețul inițial de pornire al licitației, stabilit prin documentația de elaborare și prezentare a ofertei, precum și pasul de strigare.

Art. 17. Consemnările comisiei de evaluare.

(1) Comisia de evaluare a ofertelor va consemna în procesul-verbal de ședință:

a) ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar;

b) ofertele care îndeplinesc condițiile de eligibilitate;

c) ofertele care nu întrunesc condițiile de eligibilitate și au fost respinse;

d) prețul de pornire și pașii de strigare oferiti de fiecare ofertant ;

e) oferta ce a fost declarată câștigătoare a licitației publice deschise cu strigare.

f) orice alte clarificări aduse de către ofertanți asupra ofertelor depuse la cererea comisiei de evaluare.

(2) Procesul-verbal de ședință împreună cu documentele privind licitația se înaintează de îndată autorității administrației publice locale și se păstrează cu caracter permanent în arhiva Primăriei Orasului Predeal.

Art. 18. Închiderea ședinței de licitație.

Ședința licitației publice se declară închisă numai după ce procesul-verbal de ședință se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanții prezenți. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal (chiar și cu obiecțiuni) comisia consemnează în procesul-verbal acest fapt.

Art. 19. Situația egalității între ofertanți cu privire la prețul oferit.

(1) În situația în care două sau mai multe persoane se află la egalitate din punct de vedere al prețului oferit, se va proceda la o nouă licitație cu plic închis între cei care sunt la egalitate, pornindu-se de la suma cea mai mare obținută până la acel moment. Dacă egalitatea se menține și nici unul din cei în cauză nu oferă o sumă mai mare, comisia propune organizarea unei noi licitații .

(2) În condițiile prevăzute la alin. (1), în termen de 7 zile de la data ședinței de licitație se va publica anunțul privind organizarea unei noi licitații, prețul de pornire fiind oferta maximă de la licitația anterioară.

(3) Ofertanții care au participat la prima licitație se pot înscrie la următoarea licitație, pe baza cererii de înscriere, fără a mai depune o nouă ofertă și



fără a mai achita contravaloarea documentației de licitație, urmând să achite garanția de participare, în măsura în care au solicitat restituirea garanției aferente licitației precedente.

(4) În măsura în care se mențin condițiile de egalitate cu privire la preț, între aceiași ofertanți și după parcurgerea etapelor unei noi licitații, aceștia vor fi descalificați, iar Imobilul va fi scos din nou la licitație.

Art. 20. Procedura în cazul necesității organizării unei noi licitații.

(1) În condițiile prevăzute de art. 13 alin. (3) și art. 19 alin. (1) și (4), organizarea unei noi licitații se va face în termen de cel puțin 10 zile de la data apariției în presă a anunțului de licitație.

(2) În cazul în care nici la această a doua licitație nu se prezintă cel puțin un ofertant, această împrejurare va fi consemnată în procesul-verbal de sedință.

Art. 21. Obligațiile câștigătorului licitației.

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de închiriere a Imobilului – teren în termen de 30 de zile lucrătoare de la data desfășurării sedinței de licitație publică.

Art. 22. Situații speciale.

(1) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, contractul de închiriere a Imobilului nu este semnat în termenul stabilit, adjudecatorul pierde licitația, dreptul la restituirea garanției pentru participare și poate fi obligat la plata unor daune interese.

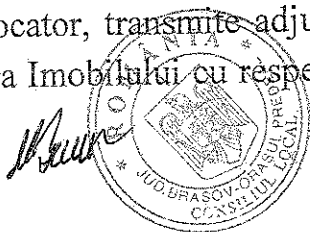
(2) În situația prevăzută la alin. (1), adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la alte licitații privind închirierea Imobilului.

(3) În situațiile prevăzute de acest articol, se va organiza o nouă licitație, de la faza publicării anunțului publicitar, cu respectarea tuturor prevederilor prezentului caiet de sarcini.

CAP. V

Finalizarea Licitației și Încheierea Contractului

Art. 23. Încheierea contractului. Licitația se finalizează cu încheierea Contractului de închiriere, în temeiul căruia Orasul Predeal, în calitate de Locatar, transmite adjudecatorului, în calitate de Locatar, dreptul de folosință asupra Imobilului cu respectarea specificului acestuia, în schimbul chiriei stabilite



prin procesul verbal de adjudecare, care se constituie venit la bugetul Orasului Predeal.

Art. 24. Predarea imobilului.

(1) Predarea Imobilului se face pe baza unui proces – verbal de predare – primire ce se va încheia odată cu încheierea contractului de închiriere.

(2) Procesul verbal de predare-primire va conține:

- a) datele de identificare ale părților;
- b) datele de identificarea ale Imobilului, descrierea detaliată a Imobilului ;
- c) faptul că Locatarul a verificat imobilul și este de acord cu primirea imobilului ;
- d) persoanele care reprezintă părțile la semnarea procesului – verbal, împreună cu mențiuni referitoare la dovada calității de reprezentant;
- e) data, ora și locul întocmirii
- f) semnăturile părților.

Art. 25. Păstrarea destinației Imobilului.

- (1) Imobilul va fi folosit numai pentru desfasurarea unor activitati de agrement sportiv seyonier – patinoar, teren tenis identificat cu nr. cad.101311 inscis in CF 101311 Predeal . Destinația Imobilului nu va fi modificată fără aprobarea scrisă prealabilă a Locatorului. Imobilul teren identificat la art.1.1 va fi utilizat exclusiv în scopul pentru care au fost inchiriate sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de către Locator.

(2) Locatarul va fi singurul răspunzător pentru obținerea tuturor aprobărilor, autorizațiilor și/sau avizelor etc., care sunt necesare în baza legilor și reglementărilor aplicabile cu privire la activitățile pe care intenționează să le desfășoare sau le va desfășura în Imobil, fără nici o obligație de intervenție în sarcina Locatorului sau acțiune împotriva Locatorului în acest sens.

(3) Neacordarea sau retragerea oricăror asemenea aprobări, avize și/sau autorizații nu va avea în niciun caz ca rezultat anularea sau rezilierea Contractului de închiriere sau schimbarea condițiilor contractuale.

Art. 26. Plata chiriei și garanția de bună execuție a contractului.

(1) Plata chiriilor lunare se va efectua în primele 5 (cinci) zile ale lunii următoare lunii pentru care se datorează chiria, afară de cazul în care prin contractul de închiriere nu se stabilește altfel.

(2) Locatarul este obligat să constituie o garanție a contractului constând în contravaloarea chiriei pe 5 (cinci luni) prin scrisoare de garanție bancară, virament



bancar sau în numerar în termen de maxim 3 zile lucratoare de la data încheierii contractului. Neconstituirea garanției contractului în termenul menționat atrage rezilierea de drept a contractului și pierderea garanției de participare. Garanția de participare se restituie doar după ce se constituie garanția contractului pentru ofertantul castigator.

Art. 27. Îmbunătățirile și conservarea Imobilului.

(1) Locatarul va putea efectua îmbunătățiri asupra Imobilului închiriat numai pe baza unui proiect de amenajare aprobat în scris de Locator.

(3) Locatarul va fi pe deplin răspunzător pentru supravegherea și paza Imobilului și a propriilor instalații și materiale.

Art. 28. Calitatea procesuală a locatarului în caz de litigiu.

(1) În litigiile privitoare la dreptul de închiriere, în instanță, titularul acestui drept va sta în nume propriu. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului, titularul dreptului de închiriere are obligația să arate instanței cine este titularul dreptului de proprietate potrivit prevederilor Codului de procedură civilă.

(2) Titularul dreptului de închiriere răspunde, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligații. Neîndeplinirea acestei obligații poate atrage revocarea dreptului de închiriere.

Art. 29. Reprezentarea Orasului Predeal în caz de litigiu.

În litigiile prevăzute mai sus, Orasul Predeal va fi reprezentat de către o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Orasului Predeal, sau se poate angaja un avocat care să reprezinte interesele orasului în fața instanței de judecată.

Cap. VI Procedura de contestare a licitației

Art. 30. Depunerea contestației.

(1) Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Contestațiile se depun la registratura Primăriei Orasului Predeal, B-dul Mihail Saulescu nr.127 în termen de 5 (cinci) zile de la data închiderii ședinței de licitație.



Art. 31. Conținutul contestației.

(1) Contestația se formulează în scris și trebuie să conțină următoarele elemente:

- a) numele, prenumele și reședința contestatorului, ori pentru persoanele juridice, denumirea, sediul lor și codul unic de înregistrare. În cazul persoanelor juridice se va indica și persoanele care le reprezintă și în ce calitate;
- b) denumirea și sediul locatorului;
- c) identificarea Imobilului ce constituie obiect al licitației și data depunerii ofertelor;
- d) obiectul contestației,
- e) motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază contestația;
- f) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- g) semnătura părții sau a reprezentantului acesteia.

Art. 32. Comisia de soluționare a contestațiilor.

(1) În termen de 5 (cinci) zile de la data depunerii contestației prin dispoziție a Primarului Orasului Predeal se numește Comisia de soluționare a contestațiilor care va avea în componență un număr de 3 (trei) membri.

(2) Din Comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare și nici persoane aflate în situațiile de incompatibilitate prevăzute de art. 9 alin. (1). Dispozițiile art. 9 alin. (2) și (3) se aplică în mod corespunzător.

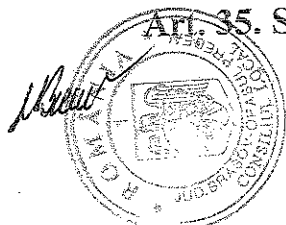
Art. 33. Procedura soluționării contestațiilor.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea prezentului caiet de sarcini și ale instrucțiunilor pentru ofertanți.

Art. 34. Procedura de soluționare a contestațiilor.

Primarul Orasului Predeal se va pronunța cu privire la admiterea sau respingerea contestației prin dispoziție care va fi emisă în termen de maxim 5 (cinci) zile de la numirea Comisiei de soluționare a contestațiilor și va fi comunicată contestatarului în termen de maxim 10 (zece) zile de la înregistrarea contestației.

Art. 35. Soluția de admitere a contestației.



(1) În cazul în care contestația este fondată, Primarul va revoca, prin Dispoziție, procesul-verbal de desemnare a ofertantului câștigător pe care o va comunica, în termen de maxim 5 zile de la adoptare, tuturor ofertanților.

(2) În situația prevăzută de alin. (1), Primarul va dispune anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

Art. 36. Soluția de respingere a contestației.

(1) În caz de respingerea a contestației, ofertantul va putea recurge la introducerea unei acțiuni la Secția de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Brașov.

(2) Împotriva hotărârii, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ și fiscal a Curții de Apel Brașov.

Art. 37. Efectele depunerii contestației.

Depunerea contestației întrerupe termenul de încheiere a contractului de închiriere pe perioada cuprinsă între data depunerii contestației și data primirii de către contestatar a Dispoziției Primarului Orasului Predeal.

Capitolul VII

Procedura solicitării clarificărilor privind caietul de sarcini

Art. 38. Solicitarea clarificărilor.

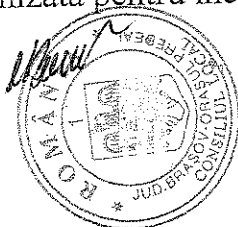
(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentația de licitație printr-o cerere scrisă adresată Primăriei Orasului Predeal.

(2) Cererea de solicitare a clarificărilor se depune la registratura Primăriei Orasului Predeal cu sediul în Predeal, B-dul Mihail Saulescu nr.127, cu cel puțin 5 zile înainte de termenul limită stabilit pentru depunerea ofertelor.

Art. 39. Soluționarea cererilor.

(1) Primăria Orasului Predeal va răspunde la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

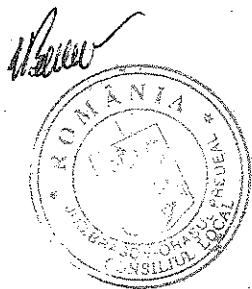
(2) Primăria Orasului Predeal va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei în cadrul licitației publice deschise organizată pentru închirierea Imobilului.



Art. 40. Comunicarea răspunsului asupra clarificărilor.

(1) Primaria Orasului Predeal va transmite răspunsul la oricare clarificare cu cel puțin 3 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost trimisă în timp util, punând astfel reprezentății Orasului Predeal în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), se va răspunde totuși la clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.



Instrucțiuni pentru ofertanți

privind licitația publică pentru închirierea unui imobil – teren , în suprafața de 1773 mp mp proprietatea privată a UAT Predeal situat în Predeal str. Teleferic nr.1, în vederea desfășurării unor activități de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis

Preambul

Licitația publică pentru închirierea unui imobil – teren , în suprafața de 1773 mp mp proprietatea privată a UAT Predeal situat în Predeal str. Teleferic nr.1, în vederea desfășurării unor activități de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis, este organizată de către Primăria Orasului Predeal în conformitate cu prevederile Constituției României, republicate, ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicate, ale Legii nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă, republicate, și de H.C.L. Predeal nr.....privind aprobarea documentației de licitație .

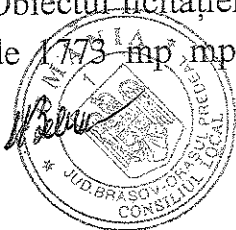
Prezentele instrucțiuni au caracter obligatoriu pentru ofertanți iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Capitolul I

Informații privind obiectul licitației

Art. 1. Descrierea bunului ce formează obiectul licitației.

- Obiectul licitației îl constituie închirierea unui imobil – teren , în suprafața de 1773 mp mp proprietatea privată a UAT Predeal situat în Predeal str.



Teleferic nr.1, în vederea desfășurării unor activități de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis, identificat cu nr.cad. 101311, înscris în CF101311 Predeal.

Art. 2 Prețul chiriei.

(1) Pretul minim al chiriei pentru pornirea licitației publice este de _____ lei /luna având la baza HCL nr. _____. Pasul de strigare este de 10 lei raportat la pretul de pornire.

(2) Chiria va constitui venit la bugetul Orasului Predeal.

(3) Chiria lunară asumată de ofertantul declarat câștigător se achită în lei, în contul nr. _____, deschis la Trezoreria Brasov.

(4) Chiria lunară se actualizează automat cu indicii de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

Art. 3. Durata închirierii. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 5 ani .

Art. 4. Destinația Imobilului scos la licitație în vederea închirierii.

(1) Imobilul este scos la licitație pentru desfășurarea unor activități de agrement sportiv sezonier – patinoar/teren tenis.

(2) Ofertantul câștigător nu va putea schimba destinația imobilului.

Capitolul II

Instrucțiuni pentru depunerea ofertelor

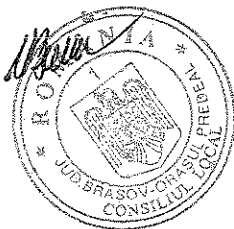
Art. 5. Data desfășurării licitației.

(1) Licitatia publică în vederea închirierii Imobilului descris la art. 1 se va desfășura în conformitate cu procedura licitației publice deschise cu strigare prevăzută de caietul de sarcini și va avea loc în data de _____, ora _____ la sediul Primăriei Orasului Predeal cu sediul în Predeal, b-dul Mihail saulescu nr.127.

Art. 6. Participarea la licitație.

(1) Au dreptul de a participa la licitația publică deschisă cu strigare în vederea închirierii Imobilului proprietate privată descris la art. 1, orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, ce îndeplinește condițiile de eligibilitate prevăzute de prezentul instrucțiuni.

(2) Nu pot participa la prezenta licitație sub sancțiunea excluderii persoanele care au participat la întocmirea documentației și cele care sunt implicate direct în procesul de evaluare al ofertelor.



Art. 7. Termenul limită de depunere a ofertelor.

(1) Persoana interesată să participe la licitație trebuie să elaboreze și să depună oferta în conformitate cu prevederile prezentelor instrucțiuni.

(2) Persoana care a înregistrat o ofertă în vederea participării la licitație va dobândi calitatea de „ofertant”.

(3) Termenul limită pentru depunerea ofertelor în vederea înscrierii la licitație este, ora, la sediul Primăriei Orasului Predeal cu sediul în Predeal, b-dul Mihail saulescu nr.127.

(4) Ofertantul trebuie să depună diligențele necesare pentru a se asigura că oferta va ajunge la Primaria Orasului Predeal până la termenul limită prevăzut, indiferent de mijlocul de comunicare al acesteia. Oferta făcută în termen, dar ajunsă la Primaria Orasului Predeal după împlinirea termenului chiar și din cauze neimputabile ofertantului nu produce niciun efect. Ea va fi înapoiată ofertantului fără a fi deschisă.

(5) Prezentele instrucțiuni au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Art. 8. Forma ofertei.

(1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să transmită oferta în plic închis și sigilat, prin serviciul poștal sau direct la registratura Primăriei Orasului Predeal cu sediul în Predeal, b-dul Mihail saulescu nr.127. Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.

(2) Oferta va fi formulată în scris într-un singur exemplar, fiecare pagina semnata de ofertant.

(3) Ofertele vor fi redactate în limba română.

(4) Fiecare ofertant va depune o singură ofertă.

(5) Pe plic se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină documentele prevăzute la art. 9 alin. (1) lit. a) – h) pentru ofertanții persoane juridice sau documentele prevăzute de art. 9 alin. (2) lit a) – h) pentru ofertanții persoane fizice.

(6) Pe plic se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(7) Nu vor fi selectate ofertele nesemnate (pentru persoanele fizice) și ofertele nesemnate de persoana împuternicită să angajeze persoana juridică și neștampilate (pentru persoanele juridice).

Art. 9. Lista documentelor necesare pentru participarea la licitație.

(1) Ofertanții persoane juridice trebuie să depună următoarele documente:

a) adresă de înaintare a ofertei, semnată de ofertant, în conformitate cu anexa 1 la prezentele instrucțiuni;

b) cazier judiciar al administratorului societății;



c) copie după certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, după actul constitutiv, după actele aditionale la acesta și după certificatul de înregistrare fiscală din care sa reiasa domeniile de activitate;

d) dovada calității de reprezentant al ofertantului. Reprezentantii legali ai ofertanților vor prezenta actul de identitate însoțit de o copie conformă cu originalul a certificatului constatator al persoanei juridice care le conferă calitate de persoană împuternicită;

e) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

f) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară, dizolvare sau faliment;

g) declarație bancară despre accesul societății la resurse financiare, facilități de credit (trebuie stipulată suma maximă a facilității de credit), sau orice alte documente din care reiese dovada detinerii cel puțin a contravalorii chiriei minime de pornire a licitației pentru 5 luni pentru Imobil, din resurse financiare și facilități de credit;

h) Dovada constituirii garanției de participare la licitația de închiriere în coatum de 20.000 lei .Perioada de valabilitate a garanției de participare trebuie sa fie de minim 90 de zile de la data licitației;

i) împuternicire pentru reprezentantul persoanei juridice în vederea reprezentării și angajării operatorului economic în licitația publică cu strigare (daca este cazul);

j) Dovada existentei proiectului de amenajare;

(2) **Ofertanții persoane fizice** trebuie să depună următoarele documente:

a) adresă de înaintare, semnată de ofertant, în conformitate cu anexa 1 la prezentele instrucțiuni;

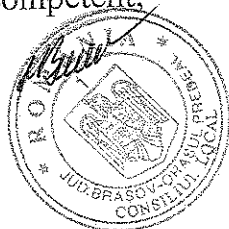
b) cazier judiciar al ofertantului;

c) copie după actul de identitate;

d) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, în cazul în care ofertantul urmărește să desfășoare servicii cu caracter profesional;

e) dovada calității de reprezentant al ofertantului, în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant. Reprezentantul convențional sau persoana împuternicită de reprezentantul legal să participe și să liciteze va prezenta actul de identitate însoțit de împuternicire notarială;

f) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;



g) Declarație bancară despre accesul ofertantului la resurse financiare, facilități de credit (trebuie stipulată suma maximă a facilității de credit), sau orice alte documente din care reiese dovada deținerii cel puțin a contravalorii chiriei minime de pornire a licitației pentru 5 luni **pentru Imobil**, din resurse financiare și facilități de credit.

h) Dovada constituirii garanției de participare la licitația de închiriere în coatum de 20.000 lei. Perioada de valabilitate a garanției de participare trebuie să fie de minim 30 de zile de la data licitației.

i) Dovada existenței proiectului de amenajare;

Capitolul III

Procedura garanției de participare

Art. 10. Constituirea garanției de participare.

(1) Garanția pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja Orasul Predeal față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere a Imobilului.

(2) Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul:, deschis la Trezoreria Brașov – Orasul Predeal, CUI sau scrisoare de garanție bancară în favoarea Orasului Predeal, eliberată de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate.

Art. 11. Valoarea garanției de participare și perioada de valabilitate a acesteia.

(1) Garanției de participare este în coatum de 20.000 de lei.

(2) Perioada de valabilitate a garanției este de 90 de zile de la data licitației.

Art. 12. Restituirea și imputația garanției.

(1) Garanția pentru participare, constituită de ofertant a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie numai după constituirea garanției în baza unei cereri scrise.

(2) Garanția de participare la licitația de închiriere constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie la cererea scrisă a acestora după trecerea termenului de contestație.

Art. 13. Pierderea garanției de participare.

(1) Ofertantul va pierde suma constituită cu titlu de garanție atunci când acesta se află în una din următoarele situații:



a) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;

b) ofertantul își revocă oferta după adjudecare;

c) oferta sa fiind câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de închiriere în termen de 30 de zile de la adjudecare,.

d) oferta fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție a contractului de închiriere;

(2) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie la cererea acestuia după încheierea contractului și constituirea garanției de bună execuție.

(3) Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora la cerere, după trecerea termenului de contestație.

(4) În cazul în care ofertantul se află într-una dintre situațiile prevăzute la alin. (1), garanția de participare se va vira în bugetul propriu al Orasului Predeal prin Dispoziția Primarului.

Art. 14. Valoarea garanției de bună execuție și pierderea ei.

(1) **Garanția de bună execuție** contractuală se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar, în termen de 3 zile lucratoare de la data încheierii contractului.

(2) **Valoarea garanției de bună execuție** reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 5 (cinci) luni. Garanția de bună execuție se reține:

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

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile;

- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a imobilului.

- în cazul încetării sau rezilierii Contractului, din vina exclusivă a Locatarului. Locatarul va avea dreptul de a utiliza Garanția pentru a stinge orice creanță datorată de către Locatar născută pe baza acestui Contract.

(3) Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

Capitolul IV

Dispoziții privind desfășurarea licitației.

Art. 15. Desfășurarea licitației.

(1) Licităția publică în vederea închirierii imobilului, se va desfășura în conformitate cu dispozițiile Caietului de sarcini cu strigare.



(2) Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea închirierii imobilului proprietatea Orasului Predeal este obligatorie participarea a cel puțin un ofertant.

(3) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depune minim o ofertă sau dacă după deschiderea și analizarea documentelor depuse, nu este nici o ofertă care să îndeplinească condițiile de eligibilitate, această situație se va consemna în procesul-verbal de ședință, iar licitația se va relua.

(4) În termen de 7 zile de la data ședinței de licitație se va publica anunțul privind organizarea unei noi licitații, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

(5) În cazul în care nici la această a doua licitație nu se prezintă cel puțin un ofertant, această împrejurare va fi consemnată în procesul-verbal de ședință.

Art. 16. Conditii de eligibilitate la licitație.

(1) Comisia de evaluare va constata eligibilitatea ofertanților care îndeplinesc următoarele conditii:

- a) fac dovada achitării documentatiei de participare și a garanției de participare;
- b) au prezentat în copie documentele solicitate prin prezentele instrucțiuni pentru ofertanți;
- c) fac dovada achitării obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a taxelor către stat, inclusiv cele locale, în baza certificatului de atestare fiscală valabile la data licitației.
- d) fac dovada ca au în domeniul de activitate codul CAEN.
- e) fac dovada ca detin cel puțin contravaloarea chiriei minime de pornire a licitației pentru 5 luni.

Art. 17. Conditii de adjudecare a licitației.

(1) Închirierea Imobilului se realizează prin licitație publică deschisa cu strigare și va fi adjudecata ofertantului care îndeplinește cerințele de eligibilitate și ofera pretul cel mai mare

Art. 18. Plata chiriei și garanția contractului.

(1) Plata chiriilor lunare se va efectua în primele 5 (cinci) zile ale lunii următoare lunii pentru care se datorează chiria, afară de cazul în care prin contractul de închiriere nu se stabilește altfel.

(2) Locatarul este obligat să constituie o garanție a contractului constând în contravaloarea chiriei pe 5 (cinci luni) prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar în termen de maxim 3 zile lucratoare de la data încheierii contractului. Neconstituirea garanției contractului în termenul menționat atrage rezilierea de drept a contractului și pierderea garanției de participare. Garanția de



participare se restituie doar dupa ce se constituie garantia contractului pentru ofertantul castigator.

Art. 19. Situații speciale.

(1) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, contractul de închiriere a Imobilului nu este semnat în termenul stabilit, adjudecatarul pierde licitația, dreptul la restituirea garanției pentru participare și poate fi obligat la plata unor daune interese.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la alte licitații privind închirierea Imobilului.

Capitolul V

Procedura solicitării clarificărilor privind instrucțiunile pentru ofertanți

Art. 20. Solicitarea clarificărilor.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentația de licitație printr-o cerere scrisă adresată Primăriei Orasului Predeal.

(2) Cererea de solicitare a clarificărilor se depune la registratura Primăriei Orasului Predeal, cu sediul în Predeal, B-dul Mihail Saulescu nr.127, cu cel puțin 5(cinci) zile înainte de termenul limită stabilit pentru depunerea ofertelor.

Art. 21. Solutionarea cererilor.

(1) Primăria Orasului Predeal va răspunde la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(2) Primăria Orasului Predeal va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei în cadrul licitației publice organizată pentru închirierea Imobilului.

Art. 22. Comunicarea răspunsului asupra clarificărilor.

(1) Primăria Orasului Predeal va transmite răspunsul la oricare clarificare cu cel puțin 3 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost trimisă în timp util, punând astfel reprezentății Orasului Predeal în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), se va răspunde totuși la clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă



primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Capitolul VI

Contestarea Licităției

Art. 23 Modul de depunere a contestațiilor

(1) Participanții la licitație pot formula contestații împotriva rezultatului licitației care se depun la registratura Orasului Predeal în termen de 5 (cinci) zile de la data închiderii ședinței de licitație.

(2) Contestația se formulează în scris și trebuie să conțină următoarele elemente:

a) numele, prenumele și reședința contestatorului, ori pentru persoanele juridice, denumirea, sediul lor și codul unic de înregistrare. În cazul persoanelor juridice se va indica și persoanele care le reprezintă și în ce calitate;

b) denumirea și sediul locatorului;

c) identificarea Imobilului ce constituie obiect al licitației și data depunerii ofertelor;

d) obiectul contestației,

e) motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază contestația;

f) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;

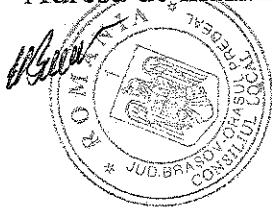
g) semnătura părții sau a reprezentantului acesteia.

(3) Depunerea contestației întrerupe termenul de încheiere a contractului de închiriere pe perioada cuprinsă între data depunerii contestației și data primirii de către contestatar a Dispoziției Primarului

Art. 24. Soluționare contestațiilor. Modul de soluționare a contestațiilor este prevăzută în caietul de sarcini.

Anexe:

Adresă de înaintare a ofertei - Anexa 1



Către:
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL

Adresa de înaintare a ofertei

În atenția membrilor Comisiei de Evaluare!

Subsemnatul/Subscrisa _____, cu domiciliul/sediul în _____ nr. _____, bl. _____ sc. _____ ap. _____, CNP/CUI _____, ca urmare a invitației dumneavoastră de depunere a ofertei nr. _____ din data de _____, privind aplicarea procedurii de licitație pentru închirierea prin licitație publică a _____, prin prezenta vă transmitem oferta noastră, precum și următoarele documente:

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând documentele de calificare, într-un exemplar în original.

Garantia de participare în valoare de lei.

Persoana de contact (pentru această licitație)

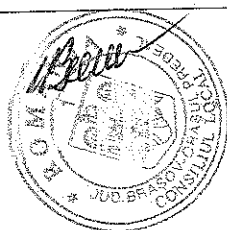
Nume	
Adresă	
Telefon	
Fax	
E-mail	

Data completării _____

Cu stimă,

(denumirea/numele ofertantului),

(numele, semnătura autorizată, stampila)



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Art. 1. Părțile contractante.

1.1. **ORASUL PREDEAL**, cu sediul în Predeal, b-dul Mihail Saulescu nr.127,, CUI 4580423, reprezentată legal prin LIVIU COCOS – Primar Orasul Predeal, în calitate de „*LOCATOR*”

și

1.2. S.C. cu sediul/domiciliul în str. nr. Județul CUI/CIF înregistrată la Registrul Comertului al sub nr. reprezentata prin domnul/doamna în calitate de „*LOCATAR*”

Denumite în cele ce urmează, în mod colectiv „*Părțile*” și în mod individual „*Partea*”, împreună convin după cum urmează:

Art. 2. Obiectul închirierii

2.1. Locatorul se obligă să închirieze imobilul descris în caietul de sarcini ce constituie anexă și face parte integrantă a prezentului contract, către Locatar, iar Locatarul se obligă să plătească chiria aferentă imobilului către Locator.

2.2. Prin „*Imobil*” în sensul prezentului contract se înțelege ansamblul format din următoarele bunuri imobile:

-

2.3. Predarea Imobilului se face pe baza unui proces – verbal de predare – primire la data încheierii prezentului Contract.

2.4. Locatorul se obligă să predea și Locatarul se obligă să preia și să accepte Imobilul prin semnarea procesului – verbal de predare – primire.

Art. 3. Destinația Imobilului

3.1. Imobilul va fi folosit numai pentru
Destinația Imobilului nu va fi modificată fără aprobarea scrisă prealabilă a Locatorului.

3.2. Locatarul declară ca a controlat Imobilul și starea actuală a Imobilului și acesta corespunde destinației convenite.

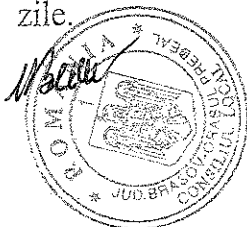
3.3. Locatarul va fi singurul răspunzător pentru obținerea tuturor aprobărilor, autorizațiilor și/sau avizelor etc., care sunt necesare în baza legilor și reglementărilor aplicabile cu privire la activitățile pe care intenționează să le desfășoare sau le va desfășura, fără nicio obligație de intervenție în sarcina Locatorului sau acțiune împotriva Locatorului în acest sens.

3.4. Neacordarea sau retragerea oricăror asemenea aprobări, avize și/sau autorizații nu va avea în niciun caz ca rezultat anularea sau rezilierea prezentului Contract sau schimbarea condițiilor contractuale.

Art. 4. Durata contractului

4.1. Durata închirierii este de 5 (cinci) ani începând cu data a semnării prezentului contract și a procesului verbal de predare primire și până la

4.2. Locatarul nu va avea dreptul de a denunța unilateral Contractul înainte de expirarea duratei inițiale, decât cu respectarea unui termen prealabil de preaviz de 6 luni zile.



Art. 5. Drepturile și obligațiile părților

A. Obligațiile locatarului

5.1. Locatarul se obligă:

- a) Să predea locatarului Imobilul în baza procesului-verbal de predare - primire;
- b) Să garanteze Locatarului liniștită și utila folosință a Imobilului, în conformitate cu prevederile art. 1789 din Codul Civil;
- c) Să îl garanteze pe Locatar împotriva viciilor ascunse ale Imobilului;

B. Obligațiile locatarului

5.2. Locatarul se obligă:

- a) să ia în primire Imobilul;
- b) să constituie garanția de bună execuție a contractului în condițiile prevăzute de prezentul contract;
- c) să plătească chiriile ulterioare în cuantumul, la termenul și în condițiile prevăzute de prezentul contract precum și utilitățile aferente Imobilului închiriat;
- d) să folosească Imobilul cu prudență, diligență și să respecte destinația stabilită prin caietul de sarcini și prezentul Contract;
- e) să respecte reglementările legate de protecția împotriva incendiilor și de siguranță prevăzute de:

(i) lege, reglementări sau norme, sau

(ii) reglementări obligatorii aplicabile din materia asigurărilor;

f) la expirarea sau încetarea Contractului, să predea Imobilul către Locator igienizat și întreținut într-o stare corespunzătoare, exceptând uzura normală. Toate îmbunătățirile Locatarului vor rămâne în Imobil în proprietatea Locatarului și fără niciun cost pentru Locator (respectiv cu titlu gratuit).

5.3. Activitățile și operațiunile Locatarului din Imobil vor fi permanent în conformitate cu prevederile legale, regulamentele și standardele aplicabile, precum și cu prevederile Contractului.

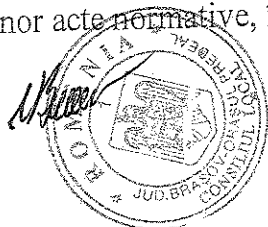
Art. 6. Plata chiriei și a utilităților

6.1. Plata chiriilor lunare ulterioare se va efectua în primele 5 (cinci) zile ale lunii următoare lunii pentru care se datorează chiria.

6.2. Locatarul va plăti Locatorului chiria lunară în LEI, în conformitate cu oferta sa declarată câștigătoare prin procesul-verbal de adjudecare a licitației.

6.3. Locatarul va putea fi folosi garanția de participare în vederea achitării avansului din chirie. În această situație, suma depusă cu titlu de garanție de participare se va deduce din avansul chiriei, iar locatarul va urma să achite doar diferența avansului din chirie. În măsura în care cuantumul garanției de participare depășește cuantumul avansului de chirie, suma rămasă din garanția de participare, ulterior achitării chiriei, se va restitui locatarului.

6.4. Plata utilităților se va face lunar de către Locatar, în primele 5 (cinci) zile ale lunii următoare lunii pentru care se datorează aceste utilități. Locatarul se obliga să achite eventualele diferențe apărute ulterior rezultate ca urmare a variației prețurilor și tarifelor la energia electrică, apă, căldură, etc. percepute prin apariția unor acte normative, în termen de 10 zile de la data solicitării acestora.



6.5. Neplata la termen a chiriei și utilităților atrage penalități de 1 %/zi de întâziere.

6.6. **Prezentul Contract constituie titlu executoriu pentru neplata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite de art. 1798 din Codul Civil.**

Art. 7. Îmbunătățirile Locatarului

7.1. Locatarul va putea efectua îmbunătățiri asupra Imobilului închiriat numai pe baza unui proiect de amenajare aprobat în scris de Locator.

7.2. Aprobarea proiectului de amenajare a Imobilului de către Locator nu va putea fi interpretată drept recunoaștere sau confirmare din partea Locatorului a faptului că proiectul de amenajare este realizat în concordanță cu legile și regulamentele în vigoare.

7.3. „Proiectul de amenajare”: reprezintă documentația completă care conține planurile detaliate, piese scrise, schitele, desenele, specificațiile tehnice și orice alte elemente care sunt prevăzute de lege sau necesare pentru amenajarea Imobilului și în specificațiile tehnice și de design care corespund cu calitatea Imobilului de monument istoric, în vederea începerii lucrărilor de amenajare ale Locatarului.

7.4. La finalizarea lucrărilor Locatarului, Locatarul va anunța Locatorul în scris asupra finalizării lucrărilor, iar Locatorul va emite un proces-verbal de terminare a lucrărilor, sub condiția ca prevederile prezentului Contract, ale proiectului de amenajare aprobat de Locator să fi fost respectate.

7.5. Locatarul este obligat să obțină, pe proprie răspundere, toate autorizațiile necesare pentru lucrările de amenajare a Imobilului. Responsabilitatea întocmirii unui proiect de amenajare în conformitate cu legea revine în totalitate Locatarului.

Art. 8. Supravegherea Imobilului

8.1. **Locatarul va fi pe deplin răspunzător pentru supravegherea și paza Imobilului și a propriilor instalații și materiale din cadrul Imobilului.**

8.2. Locatarul va răspunde pentru toate daunele cauzate Imobilului sau produse în cadrul acestuia, indiferent dacă acestea sunt cauzate de Locatar sau de terțe persoane precum directorii, reprezentanții, angajații, agenții, consultanții, contractorii, reprezentanții sau vizitatorii săi și/sau orice alte persoane.

8.3. **Locatorul nu va despăgubi Locatarul pentru afectarea folosinței de către Locatar a Imobilului, cauzate de terți, alți locatari, ocupanți și/sau intruși, inclusiv în cazul spargerilor sau furturilor, cu sau fără tâlhărie sau în orice alt caz/eveniment.**

8.4. Locatorul are dreptul de acces la Imobil după notificarea prealabilă trimisă către Locatar cu cel puțin 3 zile înaintea accesului, notificarea specificând orele/datele și durata vizitei.

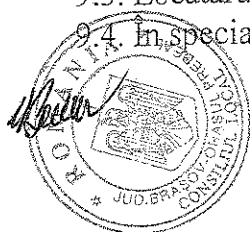
Art. 9. Reparații și întreținere

9.1. Locatarul se obligă să utilizeze și să întrețină Imobilul întocmai ca un proprietar diligent, excluzând uzura normală.

9.2. Locatarul se obligă să mențină Imobilul pe perioada Contractului în stare bună de funcționare, întreținere ce nu cad în mod expres în sarcina Locatorului să fie executate de către Locatar cu constructorii, la alegerea și pe cheltuiala sa.

9.3. Locatarul va păstra, pe toată durata locațiunii, Imobilul îngrijit și curat.

9.4. În special și fără limitare, Locatarul se obligă:



Să asigure prin antreprenori, la alegerea și pe cheltuiiala sa, inspectia, verificarea și întreținerea regulată, în conformitate cu reglementările aplicabile, precum și cu cerințele aplicabile, a tuturor instalațiilor și echipamentelor tehnice de pe Imobil;
Să asigure respectarea pe perioada Contractului, a tuturor cerințelor impuse cu privire la activitățile sale de pe Imobil, în baza acordurilor, autorizațiilor și/sau avizelor, precum și a oricăror reglementări care pot fi aplicabile cu privire la operațiunile pe care intenționează să le presteze sau pe care le va presta în Imobil;

Art. 10. Modificări aduse Imobilului după data încheierii prezentului Contract

10.1. Locatarul nu va putea să aducă niciun fel de modificări sau schimbări Imobilului fără ca mai întâi să prezinte planurile sale către Locator și fără a obține aprobarea prealabilă și în scris de la Locator.

10.2. La sfârșitul perioadei contractuale, Imobilul va fi predat Locatorului în stare bună, exceptând uzura cauzată de folosința normală.

10.3. La încetarea acestui Contract, Locatarul se obligă să permită accesul liber al Locatorului în interiorul Imobilului, să nu îi împiedice accesul în niciun fel și să predea Imobilul către Locator în termen de 15 zile.

10.4. În cazul în care Locatarul nu preda Imobilul către Locator în termen de 15 zile de la încetarea Contractului, Imobilul se va considera a fi folosit abuziv de către Locator. În această situație Locatarul este obligat să plătească pentru această întârziere: (i) Chiria pentru perioada suplimentară și (ii) toate prejudiciile în conformitate cu art. 1.831 alin. (2) din Codul Civil, dar nu mai puțin de 0,25% din valoarea chirie lunare/pentru fiecare zi de întârziere în predarea Imobilului.

Art. 11. Subînchirierea

11.1. Locatarul nu va avea dreptul, să subînchirieze Imobilul (total sau parțial) niciunui tert. Nu se consideră subînchiriere în sensul prezentului contract, închirierea cu ora a terenului către utilizatorii finali în scopul desfășurării activităților pentru care Imobilul a fost închiriat

Art. 12. Cesiunea inchirierii

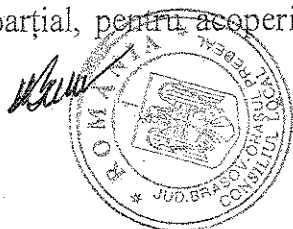
12.1. Locatarul nu are dreptul de a își cesa sau transfera (total sau parțial) drepturile și/sau obligațiile deținute în temeiul acestui Contract către nicio terță persoană.

Art. 13. Garanția contractului

13.1. Locatarul este obligat să constituie o garanție a contractului constând în contravaloarea chiriei pe odată cu încheierea contractului. Garanția contractului se va reține de către Locator și va fi restituită Locatarului la încetarea contractului de închiriere dacă nu există împrejurări care să îndreptățească Locatorul să rețină sume din această garanție.

13.2. Locatarul se obligă să vireze cu titlu de garanție în contul Locatorului nr., deschis la Trezoreria Brașov, odată cu încheierea contractului. Consemnarea garanției se va menționa în procesul-verbal de predare primire.

13.3. Locatorul are dreptul să execute Garanția (depozitul bancar), total sau parțial, pentru acoperirea oricărei obligații (de orice natură) a Locatarului în baza



acestui Contract, care este datorată/platibilă, dar neachitată în termen de 90 zile de la scadența. garanția de bună execuție se retine:

(i) în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 90 de zile,
(ii) în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile,

(iii) în cazul în care se constată deterioarea stării fizice actuale a imobilului

(iiii) în asemenea caz, Locatorul va notifica Locatarul în scris folosirea garanției pentru plata obligației restante a Locatarului.

(iiiii) în cazul încetării sau rezilierii Contractului, Locatorul va avea dreptul de a utiliza Garanția pentru a stinge orice creanță datorată de către Locatar născută pe baza acestui Contract.

13.4. În cazul în care Garanția este folosită de către Locator, total sau parțial, fără rezilierea Contractului, Locatarul se obligă să completeze fără întârziere valoarea Garanției până la valoarea sa inițială, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la solicitarea Locatorului.

13.5. Locatarul nu are dreptul de a intra în posesia Imobilului înainte de constituirea garanțiilor, cu excepția cazului în care se convine în alt fel de către Locator.

Art. 14. Încetarea contractului

14.1. Prezentul contract va înceta:

a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

b) Prin acordul părților;

c) Prin denunțare unilaterală la inițiativa Locatorului, cu preaviz de 90 de zile;

d) Prin denunțare unilaterală la inițiativa Locatarului cu preaviz de 6 luni zile.

e) Prin reziliere la inițiativa Locatorului.

14.2. În acest sens, dacă Chiria nu se plătește de către Locatar într-un termen de 30 de zile de la notificarea Locatorului trimisă în acest sens după scadență, printr-o scrisoare recomandată cu confirmare de primire, Locatorul va avea dreptul de a rezilia unilateral și deplin drept Contractul, în conformitate cu art. 1552 Cod Civil, printr-o simplă declarație de reziliere unilaterală scrisă, trimisă Locatarului în acest sens. Contractul va înceta de drept la data comunicării de către Locator către Locatar a declarației de reziliere unilaterală, fără nicio altă punere în întârziere și fără îndeplinirea nici unor formalități sau proceduri și fără intervenția instanțelor de judecată sau de arbitraj.

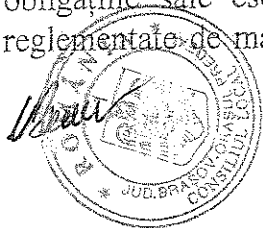
14.3. Prevederile de reziliere mai sus menționate sunt de asemenea aplicabile și în cazul în care:

(i) Locatarul schimbă destinația Imobilului fără aprobarea prealabilă și în scris a Locatorului și/sau

(ii) Locatarul cauzează prejudicii Imobilului și acestea nu sunt sau nu au fost rectificate în termen de 30 de zile de la notificarea Locatorului trimisă Locatarului în acest sens;

(iii) Locatarul subînchiriaza total sau parțial Imobilul sau cesează drepturile sau obligațiile din prezentul Contract.

14.4. Părțile convin în mod expres ca, în cazul în care Locatarul nu își respectă obligațiile sale esențiale precum și alte obligații de plată, cu excepția Chiriei reglementate de mai sus, Locatorul va avea dreptul de a rezilia Contractul, într-un



termen de 30 zile de la notificarea trimisă Locatarului de către Locator în acest sens prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, termen în care Locatarul are dreptul de a își îndeplini aceasta obligație notificată.

14.5. Dacă Locatarul nu soluționează situația într-un termen de 30 de zile de la data notificării, Locatorul va avea dreptul de a rezilia unilateral Contractul.

14.6. Începând cu data încetării Contractului, Locatorul are dreptul de a reintra în posesia Imobilului.

14.7. În cazul în care Contractul încetează înainte de împlinirea duratei pentru care a fost încheiat din cauze datorate Locatarului, acesta din urmă va trebui să suporte toate costurile și cheltuielile, rezultate sau legate de încetarea Contractului, având totodată obligația de a plăti Locatorului, pe lângă Chiria scadentă înainte de încetarea Contractului și o despăgubire egală cu valoarea chiriei calculată de la momentul încetării contractului de închiriere și până la expirarea termenului inițial de 5 ani a contractului de închiriere, dar nu mai puțin valoarea a 3 luni de Chirie. Locatorul nu are obligația de a face dovada existenței și/sau întinderii prejudiciului suferit ca urmare a încetării Contractului din culpa Locatarului.

Art. 15. Daune moratorii

15.1. Daunele moratorii se vor acumula automat, la orice sume scadente (Chirie, utilități, etc.) în baza acestui Contract, cu o rată de 3% per zi de întârziere, calculată de la data scadenței până la data plății, fără a fi necesară nicio altă formalitate sau notificare de punere în întârziere. Locatarul este de drept în întârziere în ceea ce privește obligațiile de plată a Chiriei, precum și a oricăror sume datorate în baza prezentului Contract.

Art. 16. Legea aplicabilă.

16.1. Prezentul Contract este încheiat și interpretat doar în conformitate cu legea română.

16.2. Orice dispute sau pretenții născute sau legate de acest Contract vor fi supuse unei negocierii amiabile între Părți;

16.3. Orice neînțelegere născută din sau în legătura cu prezentul Contract, inclusiv legată de atribuirea, executarea, încheierea sau încetarea sa, va fi soluționată de către instanța de contencios administrativ competentă.

Art. 17. Costuri și cheltuieli

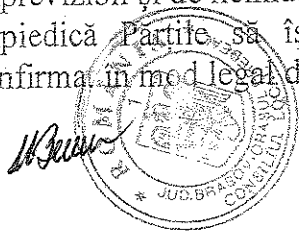
17.1. Cu privire la toate costurile și cheltuielile legate de încheierea acestui Contract, fiecare Parte va suporta propriile cheltuieli. Locatarul va suporta taxele și onorariul notarial care sunt percepute pentru autentificarea prezentului Contract și a eventualelor acte adiționale la acesta.

Art. 18. Remedii cumulative

18.1. Toate remediile care sunt la dispoziția Locatorului în cazul încălcării Contractului de către Locatar sunt cumulative și pot fi exercitate concomitent sau separat, iar exercitarea unui remediu de către Locator nu va fi considerat că exclude automat celelalte remedii.

Art. 19. Forța majoră

19.1. Prin forța majoră se va înțelege un eveniment în afara voinței Părților, imprevizibil și de neînlăturat, născut după data încheierii prezentului Contract și care împiedică Părțile să își îndeplinească obligațiile, parțial sau total, eveniment confirmat în mod legal de Camera de Comerț și Industrie a României.



19.2. În cazul în care un eveniment ca cele mai sus menționate va continua mai mult de 60 (șaizeci) de zile calendaristice, fiecare Parte va avea dreptul de a rezilia Contractul fără răspundere în fața celeilalte Părți.

Art. 20. Notificari

20.1. Toate notificările, declarațiile, cererile, solicitările și alte comunicări necesare în temeiul prezentului Contract se vor efectua în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau e-mail cu confirmare de primire, adresat celeilalte Părți la adresa menționată în prezentul articol sau la orice altă adresă aleasă de către Părți, indicată într-o notificare.

Pentru Locator:

ORASUL PREDEAL, reprezentat prin Primar – Liviu Cocos

Sediul în Predeal B-dul Mihail Saulescu nr.127,

Fax:

E-mail:

Pentru Locatar,

S.C.

Sediul/domiciliul în str. nr. Județul

..... CUI/CIF înregistrata la Registrul Comerțului al sub nr.

..... reprezentata prin domnul/doamna

Fax:

E-mail:

Art. 21. Dispoziții finale

20.1. Modificările, amendamentele sau renunțările la oricare dintre termenii și condițiile acestui Contract nu vor intra în vigoare decât dacă se fac în scris și sunt semnate de Părți.

20.2. Prezentul Contract care anulează și înlocuiește toate acordurile sau convențiile anterioare dintre Părți cu privire la obiectul sau reprezintă întregul Contract încheiat între Părți, cu privire la obiectul său.

20.3. Dacă nu se convine altfel în prezentul Contract, niciuna dintre prevederile acestui Contract nu are scopul de a crea drepturi sau obligații în favoarea persoanelor sau entităților care nu fac parte din acest Contract, inclusiv, dar fără a se limita la angajați sau foști angajați ai oricăreia dintre Părți sau de a conferi drepturi la despăgubiri sau reparații cu privire la persoane sau entități, altele în afara Părților și a succesorilor lor în drepturi.

Locator

Orasul Predeal

Locatar

