Anexa nr.1 la HCL nr.\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_2018

**DOCUMENTAŢIE**

**PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI PUBLICE PENTRU ÎNCHIRIEREA CLĂDIRII FOSTĂ BRUTĂRIE DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI MOGOȘEȘTI, JUDEȚUL IAȘI, PENTRU DESFĂȘURAREA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE**

**SECŢIUNEA I**

**INFORMAŢII GENERALE**

1.OBIECTUL LICITAŢIEI:

 Închirierea clădirii fostă Brutărie, aflată în domeniul privat al comunei Mogoșești, județul Iași, pentru desfășurarea de activități economice.

2.FORMA DE LICITATIE:

 Licitaţiei deschisă competitivă, cu strigare şi adjudecare la cel mai mare preţ oferit.

3.ORGANIZATORUL LICITAŢIEI:

 Primăria comunei Mogoșești, județul Iași.

 Sediul:satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, tel. 0232294411, fax 0232294414, e-mail contact@mogosesti-primaria.ro.

4.BAZA LEGALAĂ:

 Legea nr.215(2001 privind administraţia publică locală,republicată cu modificările şi complectările ulterioare;

 Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare

**SECŢIUNEA II**

**REGULAMENT DE ORGANIZARE ŞI DESFĂŞURARE A LICITAŢIEI PRIVIND ÎNCHIRIEREA CLĂDIRII FOSTĂ BRUTĂRIE**

 ART. 1  (1) Prezentul regulament stabileşte modalitatea de închiriere a clădirii fostă Brutărie, aflată în domeniul privat al comunei Mogoșești.

ART. 2  (1) Închirierea  spaţiului se realizează în baza unui contract încheiat cu persoana fízică ori juridică.

  (2) La licitaţie pot participa persoanele care au intrat în posesia caietului de sarcini, au constituit garanţia de participare şi care desfăşoară activități economice.

 ART. 3  (1) Licitaţia publică se va desfăşura după metoda licitaţiei deschise competitive, cu strigare şi adjudecare la cel mai mare preţ oferit.
 (2) Pasul de licitaţie în urcare va fi de 5% din preţul de pornire al licitaţiei.

 ART. 4 În sensul prezentului regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:
a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părţi, numită locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preţ, denumit chirie;
b) bunuri imobile – spaţiu în care se desfăşoară activitatea economic;

c) iniţierea procedurii de închiriere – data publicării invitaţiei de participare în mass-media şi pe site-ul instituţiei;
d) licitaţie publică – procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de proprietate  analizează şi evaluează ofertele depuse şi stabileşte oferta câştigătoare;
e) procedura de închiriere – etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare/proprietar pentru încheierea contractului de închiriere;
f) oferta – actul juridic prin care o persoană fizică, persoană juridică, îşi manifesta voinţa de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere;
g) ofertant – orice persoana fizica, juridică, de drept privat sau public care a depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în anunţ.
h) zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucratoare; termenele exprimate în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

 ART. 5  (1) Titularul dreptului de proprietate iniţiază procedura de închiriere prin anunţ publicat mass –media şi pe site-ul propriu.

 ART. 6 .(1) Documentaţia de închiriere conţine în mod obligatoriu următoarele secţiuni :
a) caietul de sarcini;
b) propunerea de contract;
c) formulare si modele;
(2) Caietul de sarcini este cuprins în anexa nr.1 la prezentul regulament şi conţine în mod obligatoriu următoarele:
a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;
b) descrierea clădirii care face obiectul închirierii;
c) condiţiile şi regimul de exploatare a bunului închiriat;
d) pretul minim de pornire al licitatiei, respectiv chiria minima;
e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv preţul cel mai mare;
f) cerinţele privind calificarea ofertanţilor;
g) cuantumul garanţiei de participare şi  cel al garanţiei de buna execuţie contractuală;
h) destinaţia bunurilor care fac obiectul închirierii;
i) interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului;
j) durata închirierii;
k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adiţional;
l) facilităţile suplimentare;
m) perioada de valabilitate a ofertei ;
n) reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor.

 ART. 7. (1) Garanţia de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.
 (2) Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Mogoșești.
 (3) Valoarea garanţiei de participare se va constitui la nivelul preţului de pornire al licitaţiei.
 (4) Garanţia de participare se restituie, în cazul ofertanţilor a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.
 (5) Garanţia de participare constituită de ofertant se reţine în următoarele situaţii:
a) câştigătorul licitaţiei nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei;
b) câştigătorul licitaţiei nu constituie garanţia pentru buna execuţie a contractului.

 ART. 8.(1) Titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a transmite spre publicare în mass media şi pe site-ul propriu, cu cel puţin 15 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitaţiei, cel puţin următoarele date:
a) denumirea şi sediul titularului dreptului de proprietate;
b) obiectul şi durata închirierii;
c) condiţiile de participare;
d) cuantumul şi forma garanţiei de participare;
e) data, adresa şi ora limită de depunere a ofertelor, data şi locul deschiderii acestora;
f) modul de obţinere a documentaţiei de închiriere.
  (2) Persoanele care manifestă interes de participare la licitaţie depun la registratura Primăriei comunei Mogoșești, pâna la data şi ora limită stabilită, un plic închis şi sigilat care conţine formularul de ofertă, precum şi documentele solicitate prin caietul de sarcini. Pe plic se menţionează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea ”LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIERE”.
  (3) In perioada cuprinsă între data publicării anunţului şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de închiriere.
 (4) Documentaţia de închiriere se obţine prin ridicarea de către cei interesaţi, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei Mogoșești sau poate fi accesată de pe site-ul instituţiei [www.mogosesti-primaria.ro](http://www.mogosesti-primaria.ro) .
 (5) In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de închiriere sau ca urmare a aparţiei unor motive obiective şi justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.
 (6) Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentaţia de închiriere şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală şi serioasă. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original şi după caz se  stampilează pe fiecare pagină.
 (7) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte documente care se impun prin procedura de închiriere, se transmit în scris către titularul dreptului de proprietate.
 (8) Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.
 (9) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din urmatoarele modalităţi :
 (a) prin poştă (cu confirmare de primire, după caz);
 (b) prin fax , cu confirmare de primire;
 (c) prin  combinaţia celor prevăzute la literele a) – b).
 Titularul dreptului de proprietate are dreptul de a impune în documentaţia de închiriere, modalităţile de comunicare pe care intenţionează să le utilizeze pe parcursul aplicarii procedurii de închiriere.
 (10) Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate de către acesta.

 ART. 9. (1) Ofertele depuse se analizează şi se evaluează de către o comisie, numită în acest scop prin dispoziţia Primarului comunei Mogoșești, denumită în continuare comisia de evaluare.
 (2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care un  secretar şi un preşedinte .
 (3) Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:
a) verificarea îndeplinirii condiţiilor de participare de către ofertanţi, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
b) deschiderea ofertelor;
c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme şi a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
d) verificarea ofertei în corelaţie cu cerinţele caietului de sarcini;
e) întocmirea procesului-verbal prin care se stabileşte oferta câştigătoare;
f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitaţiei.
 (4) Oferta este considerată inacceptabilă în urmatoarele situaţii :
(a) a fost depusă după data şi ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunţ ;
(b) nu este însotită de garanţia de participare, conform documentaţiei de închiriere ;
(c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplineşte una sau mai multe dintre cerinţele de calificare stabilite prin documentaţia de închiriere ;
(d) ofertantul  nu desfăşoară activitate economică.
 (5) Oferta este considerată neconformă în urmatoarele situaţii :
(a) nu satisface în mod corespunzator cerinţele caietului de sarcini;
(b) conţine propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de proprietate care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunţarea la clauzele respective.
  (6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorităţii acestora.
  (7) Se vor lua în considerare ofertele depuse de ofertanţi până la data şi ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se accepta completări ulterioare. Eventualele clarificari şi documente suplimentare clarificatoare solicitate de comisia de evaluare nu sunt considerate completari ale ofertei depuse.

 ART.10.(1) Decizia comisiei de evaluare cu privire la oferta câştigătoare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal va contine urmatoarele informaţii :
(a) denumirea şi sediul titularul dreptului de proprietate;
(b) obiectul contractului de închiriere ;
(c) denumirea (numele) ofertanţilor ;
(d) preţul de pornire al licitaţiei;
(e)denumirea (numele) ofertanţilor respinşi şi motivele care au stat la baza acestei decizii ;
(f)  modificările şi retragerile de oferte ;
(g) denumirea ofertanţilor a căror ofertă a fost declarata caştigătoare ;
(h) clasamentul în funcţie de preţul ofertat ;
(i) daca este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;
(j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.
 (2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei şi de către ofertanţi/ reprezentanţii ofertanţilor şi care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau împuternicire/delegaţie, după caz.
 (3) După anunţarea verbală a căştigătorului de către preşedintele comisiei de licitaţie, licitaţia se declară închisă.

 ART. 11 (1) Licitaţia se poate desfăşura în situaţia în care până la data limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puţin două oferte corespunzătoare. În caz contrar licitaţia se repetă  după 7 zile lucrătoare, în aceleaşi condiţii.
 (2) Dacă după reluarea licitaţiei există depusă o singură ofertă corespunzătoare, chiria se stabileşte de comun acord, fără a putea fi mai mică decât preţul de pornire al licitaţiei.

 ART. 12  Rezultatul licitaţiei se publică pe site-ul Primăriei comunei Mogoșești.

 ART. 13. (1) Orice ofertant care a participat la licitaţie poate formula, în scris, o contestaţie, în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data publicării rezultatului licitaţiei şi care se depune la registratura Primăriei comunei Mogoșești.
 (2) Soluţionarea contestaţiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziţia primarului, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.
 (3) Din comisia de soluţionare a contestaţiilor nu pot face parte persoanele care au analizat şi au evaluat ofertele.
 (4) În situaţia în care comisia de soluţionare a contestaţiilor constată justeţea contestaţiei/contestaţiilor, Primarul dispune, la propunerea preşedintelui Comisiei, fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitaţiei de către participantul care a oferit preţul imediat inferior.

 ART. 14 După  împlinirea termenului de contestare sau după soluţionarea irevocabilă a contestaţiei,  titularul dreptului de proprietate are obligaţia de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, sub condiţia constituirii garanţiei de bună execuţie de către ofertantul câştigător.

 ART. 15 Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluţionarea irevocabilă a contestaţiei (după caz),  atrage reţinerea garanţiei de participare la licitaţie.

 ART. 16 În situaţia în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documenţia de închiriere şi/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art.15 pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă acesta nu constituie garanţia de bună execuţie, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitaţia, după caz.

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

 ART. 18 .Până la data încheierii contractului de închiriere, câştigătorul licitaţiei va face dovada constituirii garanţiei pentru bună execuţie a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitaţiei, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanţia de bună execuţie este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Mogoșești.

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

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

[Anexa 1 - Caiet de sarcini](http://www.cjcluj.ro/UserUploadedFiles/File/2013%20Diverse/Anexa%201%20-%20Caiet%20sarcini.doc)

[Formular 1](http://www.cjcluj.ro/UserUploadedFiles/File/2013%20Diverse/Formular%201.doc)

[Formular 2](http://www.cjcluj.ro/UserUploadedFiles/File/2013%20Diverse/Formular%202.doc)

[Formular 3](http://www.cjcluj.ro/UserUploadedFiles/File/2013%20Diverse/Formularul%203.doc)

[Anexa 2 - Contract închiriere](http://www.cjcluj.ro/UserUploadedFiles/File/2013%20Diverse/Anexa%202%20regulament.doc)

# CAIET DE SARCINI

**pentru închirierea clădirii fostă Brutărie, aflată în domeniul privat al comunei Mogoșești**

**CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitaţii care are ca obiect închirierea clădirii Brutărie din domeniul privat al comunei Mogoșești, județul Iași, pentru desfășurarea de activități economice.

Clădirea se află în proprietatea privată a Comunei Mogoșești, județul Iași.

**CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil/clădirii care face obiectul închirierii**

Clădirea este situat în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, la DJ 248 C şi se constituie din 7 încăperi cu o suprafaţă totală de 198,18 mp.

Clădirea dispune de centrală termică proprie, este racordată la rețeua electrică, apă curentă de la fântâna proprie.

**CAPITOLUL C. Condiţiile şi regimul de exploatare ale clădirii închiriate**

 Clădirea este închiriată pentru desfășurarea de activități economice.

Locatorul/ Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toata durata închirierii.

Desfăşurarea de către chiriaş a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

Cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității, vor fi suportate în totalitate de chiriaş, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

De asemenea, locatarul are obligaţia să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale astfel încât acesta să poată fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat, va cere acordul proprietarului iar toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina chiriașului, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

**CAPITOLUL D. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă**

 Preţul minim de pornire al licitaţiei este de 455,81 lei/lună.

**CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat**

 Criteriul de atribuire este preţul cel mai mare oferit .

 Licitaţia se va desfăşura după metoda licitaţiei publice, deschisă, competitivă, cu strigare şi adjudecare la cel mai mare preţ oferit.

Pasul de licitaţie, în urcare este de 5% din preţul de pornire al licitaţiei.

**CAPITOLUL F. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor**

Ofertanţii trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

1) să fie persoane fizice sau juridice autorizate să desfăşoare activităţi economice.

2) să facă dovada că este autorizat să desfăşoare activități economice. În acest sens, va depune documente din care să rezulte că dețin autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității economice.

3) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanţia de participare la licitaţie;

4) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfăşura în spaţiul care constituie obiectul închirierii;

5) să prezinte, în copie, autorizaţiile prevăzute de lege, vizate, dacă este cazul;

 De asemenea:

 Ofertanţii vor prezenta formularul de ofertă - Formular F1

Ofertanţii vor prezenta Declaraţia de participare – Formular F 2

Ofertanţii trebuie să prezinte Fişa Ofertantului . Formular F 3.

Ofertanţii trebuie să facă dovada constituirii garanţiei de participare.

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

-certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerţului;

-certificate constatatoare privind îndeplinirea obligaţilor exigibile de plată a impozitelor şi taxelor către bugetul local;

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

 În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitaţie competitivă cu strigare.

**CAPITOLUL G. Cuantumul garanţiei de participare şi cel al garanţiei de bună execuţie contractuală**

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

 Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Primăriei comunei Mogoșești. Programul de funcţionare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,30 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 13,00

 Valoarea garanţiei de participare este de 455,81 lei. (nivelul preţului de pornire al licitaţiei).

 Locatarul/chiriaşul are obligaţia să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanţiei pentru buna execuţie a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligaţiilor neexecutate.

Valoarea garanţiei de bună execuţie este de ................ lei (în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitaţiei).

**CAPITOLUL H. Destinaţia bunurilor care fac obiectul închirierii**

 Destinaţia spaţiului de închiriat este pentru desfăşurarea de activităţi economice, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Locatorul/ Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toata durata închirierii.

**CAPITOLUL I. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului**

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

**CAPITOLUL J. Durata închirierii şi posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adiţional**

 Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adiţional, semnat de ambele părţi contractante.

**CAPITOLUL K. Facilităţile suplimentare-** Nu sunt.

**CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

**CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor. Data, ora şi locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

**Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor**

Persoanele care manifestă interes de participare la licitaţie depun la registratura Primăriei comunei Mogoșești, până la data şi ora limită stabilită în anunţ un plic închis şi sigilat care conţine formularul de ofertă, precum şi documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menţionează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea ”LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIERE”, precum şi spaţiul care face obiectul licitaţiei.

In perioada cuprinsă între data publicării anunţului şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietateare obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de închiriere.

Documentaţia de închiriere se obţine prin ridicarea de către cei interesaţi, între orele 10.00-14.00 de la registratura Primăriei comunei Mogoșești.

In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de închiriere sau ca urmare a aparţiei unor motive obiective şi justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentaţia de închiriere şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală şi serioasă. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

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

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

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din urmatoarele modalităţi :

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

 (b) prin fax, cu confirmare de primire;

 (c) prin orice combinaţie a celor prevazute la literele a) – b).

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

**Condiţii pentru participanţii la şedinţa de deschidere:**

Pot participa la şedinţa de deschidere a ofertelor ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

 Formular F 1

OFERTANT\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FORMULAR DE OFERTA

pentru închirierea clădirii fostă Brutărie, din satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lei / luna fără TVA.

 (pretul in cifre si litere) .

 Menţionăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câştigătoare

ne obligăm să acceptăm indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului şi

modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Nume, prenume

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

In calitate de

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Formular F 2

OFERTANT

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea clădirii fostă Brutărie, din satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași

 Către, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_din data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Prin prezenta,

 Subsemnatul(a)/ Noi,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică pentru închirierea clădirii fostă Brutărie în suprafaţă de 198,18 mp. Situată în satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași, organizată în şedinţă publică la data \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ora \_\_\_ de catre Primăria Comunei Mogoșești.

 Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a conditiilor pentru

incheierea sau încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a

garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi ne asumăm

responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

 Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din

partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte şi să semneze

actele încheiate cu această ocazie.

 Data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

OFERTANT Formular F 3

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea clădirii fostă Brutărie, din satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași

1) Ofertant \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) Sediul societăţii sau adresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) Telefon \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5) Funcţia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6) Cod fiscal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8) Nr. Cont \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9) Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10) Capitalul social (mil. lei) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11) Cifra de afaceri (mil. lei) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ofertant \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_

## CONTRACT de ÎNCHIRIERE

 **-model-cadru-**

**pentru închirierea clădirii fostă Brutărie, din satul Mogoșești, comuna Mogoșești, județul Iași**

#### CAP. I

 **Părţile contractante**

**1.1** Primăria Comunei Mogoșești , cu sediul în localitatea Mogoșești, satul Mogoșești, județul Iași, cod fiscal 4540437, având contul …………………………………… deschis la Trezoreria Municipiului Iași , reprezentată prin Primar Ștefan Maftei , în calitate de locator/proprietar,

 şi

 **1.2.** D-nul/D-na....................... domiciliat în .........., CNP ............., reprezentant/administrator al...................................................................., cu sediul în ...................................................., înregistrat la Registrul comerțului ............ sub nr. ......... din ....................., cod fiscal .............. din ............, având contul ....................................deschis la ......................., în calitate de locatar/chiriaş,

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

#### CAP. II

 **Obiectul contractului**

**ART.1**

 **1.1.** Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea clădirii fostă Brutărie, format din \_\_\_\_\_\_ încăperi în suprafaţă de \_\_\_\_\_\_\_ mp , identificat conform schiţei anexate, care constituie anexa la contractul de închiriere.

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

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

**CAP. III**

**Scopul contractului**

#### ART. 2

**2.1**. Bunul imobil/spaţiul închiriat este dat în folosinţa locatarului pentru desfăşurarea de activităţi economice.

**2.2** Locatorul/ Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toata durata închirierii.

 **2.3.**Desfăşurarea de către chiriaş şi a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate şi fără intervenţia instanţei de judecată, clauza înţeleasă de părţi ca şi pact comisoriu de gradul IV.

#### CAP. IV

**Durata contractului**

**ART.3**

**3.1** Contractul se încheie pe o durată de 5 ani, cu începere de la data semnării contractului.

**3.2** La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînoiască contractul, fie să solicite predarea spaţiului cu toate amenajările efectuate, locatarul nu poate pretinde contravaloarea acestora.

**3.3** Contractul de închiriere se reînnoieşte cu acordul locatorului, pentru o nouă perioadă de maximum \_\_\_ ani, prin act adiţional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situaţia în care locatarul şi-a îndeplinit în totalitate obligaţiile din contractul iniţial.

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

**3.5** Tacita relocaţiune nu operează.

#### CAP. V

**Preţul contractului şi modalităţile de plată**

**ART.4**

 Cuantumul chiriei lunare este de …………. lei/lună, stabilit prin licitaţia deschisă cu strigare şi adjudecare la preţul cel mai mare oferit, din data de…..…………, care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni.

**ART.5**

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Mogoșești sau prin ordin de plată, la Trezoreria Municipiului Iași, în contul Locatorului comunicat de acesta.

#### CAP. VI

**Drepturile şi obligaţiile părţilor**

#### ART. 6

**Drepturile locatorului**:

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

**6.2.** În situaţia efectuării lucrărilor de investiţii şi reparaţii capitale, verificarea se va face în prezenţa locatarului sau reprezentantului/reprezentanţilor acestuia şi în baza unei documentaţii de execuţie aprobată în condiţiile actelor normative.

**ART.7**

**Drepturile locatarului**

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

**ART. 8**

**Locatorul/proprietarul se obligă:**

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

 b) să asigure folosinţa liniştită şi utilă a bunului imobil/spaţiului închiriat, pe toata durata contractului;

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

 d) să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosinţa liniştită şi utilă a spaţiului închiriat.

#### ART. 9

**Locatarul/chiriaşul se obligă:**

a) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii a spaţiului din banii săi astfel încît acesta să poată fi utilzat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv activități economice. În cazul în care pentru funcţionarea spaţiului conform destinaţiei stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

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

d) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a spaţiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

e) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spaţiul închiriat şi starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

f) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv obţinerea autorizaţiilor necesare;

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

h) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către persoanele aduse de acesta în spaţiu, precum salariații, prepuşii, vizitatorii etc.;

i) să execute la timp şi în condiţii optime reparaţiile de întreţinere a spaţiului închiriat, inclusiv ale instalaţiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităţilor pe cheltuiala sa.

j) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităţilor consumate pentru folosinţa spaţiului închiriat;

k)în cazul încetarii contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanţe către furnizorii de utilităţi;

m) cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii autorizațiilor prevazute de lege pentru funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaş, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

n) să menţină destinaţia spaţiului, respectiv desfăşurarea de activităţi medicale stomatologice.

**ART. 10**

**Garanţia de bună execuţie,**

**(1)** Locatarul/chiriaşul are obligaţia să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanţiei pentru bună execuţie a contractului, în lei, în cuantum de3 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligaţiilor neexecutate.

**(2)** Garanţia de bună execuţie se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Mogoșești.

**(3)** Locatorul se obligă să elibereze garanţia de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanţiei de bună execuţie.

**(4)** Garanţia de bună execuţie se reţine:

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

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

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

**(5)** Locatorul are dreptul de a emite pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, locatorul are obligaţia de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligaţiile care nu au fost respectate.

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

**CAP. VII**

**Răspunderea contractuală, penalităţi şi daune-interese**

#### ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligaţiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare şi fără intervenţia instanţelor de judecată.

#### ART. 12

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

#### ART. 13

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporţionale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parţială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

**CAP. VIII**

**Rezilierea contractului**

#### ART. 14

În cazul în care s-a depăşit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei şi/sau a contravalorii utilităţilor sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligaţiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare şi fără intervenţia instanţelor de judecată, locatarul pierzând garanţia pentru buna execuţie şi datorând eventuale daune-interese.

**CAP. IX**

**Forţa majoră**

#### ART. 15

Forţa majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condiţiile legii.

Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 48 (patruzecişiopt) ore, producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui. Ulterior acestui moment, părţile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea şi exactitatea cauzei de forţă majoră.

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

**CAP. X**

**Subînchirierea şi cesiunea**

#### ART. 16

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

**CAP. XI**

**Încetarea contractului**

#### ART. 17

 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

 a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile prezentului contract;

 b) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

 c) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

 d) locatarul poate denunţa unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunţării;

 e) schimbarea destinaţiei spaţiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

 f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfăşoară activitatea propusă, pe parcursul a trei luni consecutive.

#### ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocaţiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adiţional, cu acordul părţilor, în condiţiile precizate în prezentul contract.

**CAP. XII**

**Litigii**

#### ART. 19

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

**(2)** Dacă după conciliere părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluţionat de către instanţele judecătoreşti competente.

**CAP. XIII**

**Dispoziţii finale**

**ART. 20**

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

#### ART. 21

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat de ambele părţi.

#### ART. 22

**(1)** Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate în cap. I, prin poştă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situaţia în care comunicarea se face prin poştă, aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepţionată în ziua expedierii, sub condiţia confirmării primirii acesteia.

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

**(3)** În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului şi să elibereze spaţiul, în stare corespunzătoare, fără a pute emite pretenţii financiare.

#### ART. 23

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

1. Releveul spaţiului închiriat.

**ART. 24**

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

 **Locator, Locatar,**

 **Vizat**

 Secretar,