



# COMUNA STARCHIOJD

## PRIMĂRIA

Sat STARCHIOJD, nr. 1071, cod 107535, jud. Prahova – România  
Tel: +40 244 42.02.03; Fax: +40 244 42.01.34; E-mail: primstarph@yahoo.com;  
Cod fiscal 2843655

Nr. 5663/05.01.2021

### ANUNT LICITATIE PUBLICA CU STRIGARE PRIVIND INCHIRIEREA IMOBILULUI (TEREN ȘI CONSTRUCTIE) CENTRU MULTIFUNCTIONAL, apartinând domeniului public al Comunei Starchiojd

#### 1. Informații generale privind autoritatea contractantă:

UAT COMUNA STARCHIOJD cu sediul în comuna Starchiojd, nr. 1071, județul Prahova, cod fiscal 2843655, telefon 0244/420203, fax: 0244/420290, e-mail: [primariastarchiojd@yahoo.com](mailto:primariastarchiojd@yahoo.com)

#### 2. Informații generale privind obiectul închirierii:

Se scoate la licitație publică cu strigare imobilul aparținând domeniului public al UAT Comuna Starchiojd, compus din teren și construcție, astfel:

- Construcție CENTRU MULTIFUNCȚIONAL, situată în comuna Starchiojd, sat Starchiojd, nr. 1114, în suprafață construită de 3.014 mp;
- Teren adiacent construcției în suprafață de 4498 mp, tarla 31, parcela Cc 5/1.

#### 3. Informații privind documentația de atribuire

Documentația privind organizarea și desfășurarea licitației publice poate fi descărcată de pe site-ul instituției [www.primariastarchiojd.ro](http://www.primariastarchiojd.ro) – secțiunea **Anunturi**, sau achiziționată de la sediul instituției, contra cost, la prețul de 10 lei, achitat în numerar la casieria unității.

#### 4. Informații privind ofertele:

- 4.1. Data limită de depunere a ofertelor: 28.01.2021, ora 10.00.
- 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Primăria Starchiojd, sat. Starchiojd, nr. 1071.
- 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: două exemplare

#### 5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

28.01.2021, ora 11.00, Primăria Starchiojd, nr. 1071, județul Prahova.

#### 6. Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Prahova, Ploiești

#### 7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării:

05.01.2021.

Relații suplimentare se pot obține la sediul primăriei sau la telefon 0244/420203, 0244/420290.  
Persoana de contact: Gîrbea Ahmed-Cornel, telefon 0766404603.

Primar,  
Gîrbea Ahmed-Cornel



## HOTĂRÂRE

privind reluarea procedurii de închiriere prin licitație publică a imobilului (teren și construcții) situat în localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, aflat în domeniul public al comunei Starchiojd

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.3429 din 15.07.2019 a Primarului comunei Starchiojd, prin care se propune reluarea procedurii de închiriere prin licitație publică a imobilului (teren și clădire) situat în comuna Starchiojd, sat Starchiojd, aflat în domeniul public al comunei Starchiojd pentru desfășurarea de activități economice generatoare de venit:

Raportul de specialitate nr. 3430 din 15.07.2019 al Compartimentului financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

În conformitate cu prevederile:

- art. 861 alin.(2), art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Secțiunea 4 - Art. 332 – 348 din Codul Administrativ – “Închirierea bunurilor proprietate publică”
- art. 129, alin 1, lit. c), alin. 4 lit.f), alin. 6 lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

**În temeiul prevederilor art. 139, alin. 1 și alin.(3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;**

### Consiliul local al comunei Starchiojd adoptă prezenta hotărâre:

**Art.1.** Se aprobă reluarea procedurii de închiriere prin licitație publică a imobilului CENTRU MULTIFUNCTIONAL format din: construcție în suprafață de 3014 mp și a terenului adiacent în suprafață de 4498 mp, situat în localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, aflat în domeniul public al comunei Starchiojd pentru desfășurarea de activități economice generatoare de venit.

**Art.2.** Se aprobă documentația pentru organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Prețul de pornire al licitației pentru imobilul prevăzut mai sus se stabilește în cuantum de 1005 euro/lună pentru întreg imobilul în folosință exclusivă clădire și teren aferent, iar pasul de licitație în urcare va fi de 5 % din prețul de pornire al licitației.

**Art.4.** Termenul de închiriere al spațiului ce face obiectul prezentei hotărâri este de 10 ani.

**Art.5.** Se aprobă garanția de participare la licitație în cuantum de 1005 euro chiria minimă/lună, reprezentând contravaloarea a 4.755,16 lei (1005 euro x 4.7315 lei) curs euro BNR la data aprobării hotărârii.

**Art.6.** Se aprobă taxa de participare în suma de 50 lei și contravaloarea documentației de licitație în suma de 10 lei.

**Art.7.** Se împuternicește primarul Comunei Starchiojd să desemneze comisie de licitație, să asigure desfășurarea procedurii de licitație prin compartimentele de resort ale aparatului de specialitate și să semneze contractul de închiriere.,

**Art.8.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local al comunei Starchiojd nr. 27 din 31.05.2019.

**Art.9.** Prezenta se va comunica prin grija secretarului comunei Starchiojd și se va afișa pe pagina de internet [www.primariastarchiojd.ro](http://www.primariastarchiojd.ro)

**Starchiojd – 19.07.2019**

**Nr. 33**

**Presedinte de sedinta,**

**Apostol Gheorghe**



**Contrasemneaza**

**Secretar,**

**Jr. Stoica Anastasia**

Nr. cons. in funct.	Nr.cons.prezenti	Nr.voturi "pentru"	Nr. vot. "impotriva"	Nr. abtineri
13	11	11	-	-

**DOCUMENTATIE**

**PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE  
DESCHISE, CU STRIGARE SI ADJUDECARE PENTRU INCHIRIEREA  
IMOBILULUI "CENTRU MULTIFUNCTIONAL" SITUAT IN COMUNA  
STARCHIOJD, JUDETUL PRAHOVA IN VEDEREA DESFASURARII DE  
ACTIVITATI ECONOMICE**

# REGULAMENT DE ORGANIZARE SI DESFASURARE

## SECȚIUNEA I

### INFORMAȚII GENERALE

#### 1. OBIECTUL LICITAȚIEI:

Închirierea imobilului CENTRU MULTIFUNCTIONAL format din teren adiacent in suprafata de 4498 mp ce reprezinta cai de acces, parcuri, spatii verzi, etc si constructie in suprafata utila de 2512 mp , suprafata construita de 3014 mp, situat în localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, Tarla 31, parcela CC 5/1, aflat în domeniul public al comunei Starchiojd .

#### 2. BAZA LEGALĂ:

O.U.G. nr. 57/2019 – Codul Administrativ

#### 3. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Primăria comunei Starchiojd , judetul Prahova

Cod fiscal - 2843655

Adresa: Localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, nr. 1071, telefon 0244/420203, 0244/420290, fax 0244/420290, e-mail [starchiojd@primariastarchiojd.ro](mailto:starchiojd@primariastarchiojd.ro)

#### 4. DESTINATIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

#### 5. CONDITII DE EXPLOATARE A BUNULUI INCHIRIAT

Locatorul(chiriasul) trebuie sa intretina spatiul dat spre folosinta, restituirea acestuia la sfarsitul perioadei de inchiriere facandu-se in starea in care a fost preluat, consemnata in procesul verbal de predare primire. Locatorul(chiriasul) va utiliza, pe durata desfasurarii contractului de inchiriere, urmatoarele bunuri:

##### a) Bunuri de retur:

- Spatiul in suprafata totala de 3014 mp si teren adiacent in suprafata de 4498 mp ce reprezinta cai de acces, parcuri, spatii verzi, etc cu imbunatatirile si investitiile referitoare la amenajarea acestuia (lucrarile de reparatii si materialele incorporate in aceste lucrari; exemple: instalatii si dotari igienico-sanitare, conducte si retele interioare pentru utilitati, gresie, faianta, parchet, etc).

b) Bunurile mobile achizitionate de locatar (chirias) din fonduri proprii, in perioada derularii contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri (mobilier, aparatura electronica, utilaje, echipamente) raman in proprietatea locatorului (chiriasului) la incetarea contractului de inchiriere, daca nu fac obiectul intentiei locatorului de a le achizitiona ca bunuri de preluare.

La incetarea contractului de inchiriere bunul imobil ce face obiectul inchirierii impreuna cu investitiile si/sau reparatiile realizate la acesta – bunuri retur- revin de plin drept si libere de sarcini locatorului.

#### 6. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

In perioada derularii contractului de inchiriere vor fi respectate cu strictete toate obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare.

In acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe terenul aferent imobilului in care isi desfasoara activitatea, niciun tip de recipient ce poate contine urme de substante toxice sau altfel de produse care pot afecta mediul inconjurator.

Toate obligatiile privind protectia mediului stabilite conform legislatiei in vigoare pe parcursul derularii contractului de inchiriere cad in sarcina locatorului (chiriasului), motiv pentru care acesta va obtine pe cheltuiala sa avize, acorduri si autorizatii de functionare pe care are obligatia sa le respecte.

Nerespectarea acestora, atrage dupa sine sanctionarea si/sau aplicarea de catre factorii interesati de amenzi contraventionale.

## **7. OBLIGATIVITATEA ASIGURARII EXPLOATARII IN REGIM DE CONTINUITATE SI PERMANENTA**

Locatarul (chiriasul) se obliga sa asigure pe intreg durata a inchirierii, intretinerea si exploatarea eficienta in regim de continuitate si permanenta a bunului imobil ce face obiectul inchirierii.

## **8. INTERDICTIA SUBINCHIRIEII/CESIONARII BUNULUI IMOBIL INCHIRIAT**

Dupa adjudecarea licitatiei si incheierea contractului de inchiriere, locatarul (chiriasul) nu poate subinchiria /cesiona bunul de retur ce face obiectul licitatiei, respectiv al contractului de inchiriere. In acest sens se va prevedea o clauza in contractul de inchiriere.

## **9. DURATA INCHIRIERII SI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

Durata minima de inchiriere este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin simplul acord de vointa a partilor, materializata printr-un act aditional la contractul de inchiriere initial.

## **10. FORMA DE LICITATIE:**

Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare și adjudecare la **pretul cel mai mare oferit**.

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

Criteriul de selectie utilizat este oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere financiar, licitatiea contractului se va face dupa criteriul **cel mai mare nivel al chiriei**.

## **11. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI SI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA**

Estimarea valorii spatiului de inchiriat este efectuata de catre domnul Ghioca Gheorghe, membru asociat al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, in calitate de expert evaluator pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare, Centru Multifunctional. In urma analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, in opinia evaluatorului valoarea de piata minima a proprietatii pentru intreg imobilul in folosinta exclusiva cladire si teren aferent in vederea inchirierii este:

$$\mathbf{V_{chirie} = 1.005 \text{ euro/luna}}$$

Valoarea a fost estimata in asa fel incat in urma inchirierii sa se obtina cel mai bun pret posibil, in conditiile in care ea este favorabila pentru locator si este atractiva pentru un potential chirias.

Modul de calcul al chiriei pe o luna: Chiria (euro/luna) = pretul stabilit si acceptat prin licitatie raportat la curs EURO/luna.

Pret minim al inchirierii de la care se porneste licitatiea: **1.005 euro/luna**

Plata chiriei se va face lunar, cel mai tarziu pana la expirarea lunii pentru care se face plata, la cursul euro BNR din ziua emiterii facturii, astfel actualizarea pretului chiriei facandu-se automat, raportata la indicii inflatiei. Chiria obtinuta ca urmare a inchirierii spatiului, se va face venit la bugetul local al comunei Starchiojd.

## **12. CONDITII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII**

Locatarul (chiriasul) isi va deschide punct de lucru pe raza comunei Starchiojd, unde va declara cel putin 50 locuri de munca pe care le va mentine pe toata durata contractului de inchiriere.

## SECȚIUNEA II

### ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

#### 1. DOCUMENTAȚIA DE LICITAȚIE

(1) Documentația de licitație este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) regulament de organizare și desfășurare;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de licitație orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(3) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de licitație, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(4) Documentația de licitație elaborată potrivit pct. (1) va fi supusă spre aprobare conducerii instituției.

(5) Garanția de bună execuție este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, calculate prin raportare la cursul euro BNR la data constituirii acesteia.

#### 2. ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

(1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de licitație de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de licitație: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de licitație; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de licitație.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de licitație de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de licitație;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de licitație, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de licitație, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de licitație de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de licitație la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de licitație să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de licitație.

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de licitație, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

### **3. REGULI PRIVIND OFERTA**

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la Registratura primăriei, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de eligibilitate astfel:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, în cazul în care acesta a fost achiziționat de la sediul autorității contractante.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar așa cum este prevăzut în anunțul de licitație și semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(12).

#### **4. PROTECTIA DATELOR**

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

#### **5. COMISIA DE EVALUARE**

(1) Desfasurarea licitației va fi asigurată de către o comisie de licitație numită prin decizia conducătorului unității.

(2) Comisia de licitație va fi formată dintr-un număr de 5 membri din care unul este președinte și unul secretar.

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

(4) Atribuțiile comisiei sunt următoarele:

- a) Verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;
- b) Intocmirea procesului verbal și afișarea listei cu ofertanții declarați eligibili;
- c) Asigurarea derulării procedurii de licitație propriu-zisă, stabilirea ofertantului câștigător și întocmirea Procesului verbal, respectiv al Raportului procedurii de licitație;

(5) Etapele licitației publice cu oferta prin strigare se vor desfășura la data, locul și ora menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

(6) Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(7) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselectie), comisia de licitație va întocmi un proces-verbal în care va consemna rezultatul acesteia, care va fi afișat la locul desfășurării licitației cu cel puțin 30 de minute înainte de începerea licitației propriu-zise.

(8) Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației și precizează pasul de supralicitare stabilit.

(9) Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigare, oferta ce trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

(10) Dacă la treia strigare a ultimei oferte nu se oferă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație, anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit cea mai mare sumă.

(11) În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta după 2 săptămâni, iar prețul de pornire se va diminua cu 5%. În acest sens se va întocmi un proces-verbal de amanare a licitației.

(12) La finalizarea procedurii, comisia de licitație întocmește procesul –verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație, precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a procesului-verbal al ședinței de licitație va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniților acestora.

(13) Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile documentației de licitație pot face contestație. Contestația se formulează în scris în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului –verbal de licitație și se adresează spre soluționare conducătorului organizatorului licitației. Conducătorul organizatorului va lua măsuri pentru soluționarea contestației în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data depunerii acesteia. Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta



a fost întemeiată, organizatorul anulează prin decizie licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații în condițiile legii.

## 6. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Au dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activități economice;
- b) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație și să facă dovada achitării taxei de participare la licitație și eventual a caietului de sarcini în cazul în care acesta a fost achiziționat de la sediul autorității contractante;
- c) să prezinte Imputernicirea, prin care reprezentantul persoanei juridice /fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) în original. Imputernicirea va fi însoțită de copia actului de identitate a persoanei împuternicite.
- d) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;
- e) să prezinte, în copie, certificată „conform cu originalul” bilanțul vizat pe ultimii 3 ani, și alte documente din care să se constate volumul activității;
- f) să prezinte formularul de ofertă - Formular F1
- g) să prezinte declarația de participare – Formular F 2
- h) să prezinte fișa cu informații privind ofertantul - Formular F 3.

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

- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a

Impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

-nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare; în acest sens ofertantul depune o declarație pe propria răspundere;

-declarație pe propria răspundere, cu mențiunea “de acord cu propunerea de contract”

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

## 7. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant de regulă, în numerar la casieria organizatorului licitației;

(2) Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un cuantum cel puțin egal cu prețul de pornire al licitației calculat ca lei/lună raportat la cursul euro BNR la data aprobării documentației de licitație prin hotărârea consiliului local;

(3) Garanția de participare la licitație se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de 10 zile de la data semnării contractului de închiriere, respectiv de la data aprobării Referatului de anulare a procedurii de licitație de către conducerea Primăriei comunei Stărchiojd;

(4) În cazul adjudecării licitației, garanția de participare se restituie doar după semnarea contractului și constituirea garanției de bună execuție la nivelul contravalorii a două chirii, calculate prin raportare la cursul euro BNR la data constituirii acesteia.

(5) Organizatorul licitației are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de închiriere în termenul precizat în documentația de licitație sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului.

## 8. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire, respectiv **cel mai mare nivel al chiriei**.

(2) In baza procesului-verbal de desfasurare a licitatiei, comisia de licitatie intocmeste Raportul procedurii de licitatie care se semneaza de catre toti membrii comisiei si se inainteaza spre aprobare conducerii Primariei comunei Starchiojd.

(3) Raportul procedurii de licitatie va fi inaintat spre aprobare conducerii Primariei comunei Starchiojd doar dupa expirarea perioadei de contestatii sau dupa solutionarea eventualelor constestatii formulate.

(4) In termen de cel mult 5 zile lucratoare de la aprobarea Raportului procedurii de licitatie, ofertantul adjudecat va fi invitat la sediul Primariei comunei Starchiojd pentru semnarea contractului de inchiriere.

(5) Neincheierea contractului de inchiriere in acest termen din vina exclusiva a ofertantului adjudecat, atrage anulara procedurii de licitatie publica deschisa cu oferta prin strigare, respectiv pierderea garantiei de participare a acestuia.

(6) Contractul de inchiriere va cuprinde minim prevederile din contractul de inchiriere – cadru aprobat si alte clauze specifice in functie de natura si regimul bunului ce face obiectul inchirierii.

(7) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

## **9. DISPOZITII FINALE**

(1) Documentatia de licitatie se pune la dispozitia ofertantilor prin asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de licitatie sau prin punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de licitatie, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, in acest caz Primaria comunei Starchiojd stabileste costul, astfel incat sa fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea licitatiei.

(2) Daca din diferite motive, inainte de data stabilita pentru desfasurarea licitatiei, licitatiea se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti. In acest caz, ofertantilor li se va inapoia in termen de cel mult 10 zile, garantia de participare la licitatie si contravaloarea documentatiei de licitatie, pe baza unei cereri scrise si inregistrate la sediul Primariei Comunei Starchiojd.

(3) Primaria comunei Starchiojd, are obligatia de a asigura pastrarea si arhivarea documentelor care au stat la baza incheierii contractului de inciriere.

## CAIET DE SARCINI

privind închirierea imobilului CENTRU MULTIFUNCTIONAL (teren si constructii) situat în localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, aflat în domeniul public

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

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea imobilului CENTRU MULTIFUNCTIONAL format din teren adiacent in suprafata de 4498 mp ce reprezinta cai de acces, parcare, spatii verzi, etc si constructie in suprafata utila de 2512 mp , suprafata construita de 3014 mp, situat în localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, Tarla 31, parcela CC 5/1, aflat în domeniul public al comunei Starchiojd .

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

Spațiul este situat în imobilul din localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, nr. 1101 și are următoarele compartimente:

- Suprafata carosabila 1113 mp
- Locuri de parcare – 9
- Spatii verzi – 3384 mp
- 2 Spatii pentru birouri – suprafata de 28,45 mp si 21,12 mp
- Birou tehnic – 15,82 mp
- Spatiu tehnic – 72,46 mp
- Spatiu multifunctional 2436 mp
- Spatiu multifunctional 248 mp
- Depozit 26,75 mp
- Depozit – 11,55 mp
- 4 Holuri de acces cu următoarele suprafete : 15,36 mp, 6,40 mp, 15,52 mp, 3,86 mp
- Grupuri sanitare – barbati - pardoseala gresie, faianta si mobilier – 29,47 mp
- Grupuri sanitare – femei – pardoseala gresie, faianta si mobilier – 37,69 mp

#### UTILITATI

- Energie electrica puterea instalatiei fiind de 27,2 kVA , inclusiv generator
- Alimentare cu apa se realizeaza prin intermediul unui puț forat amplasat în incintă, urmand ca la finalizarea lucrarilor la Reteaua de alimentare cu apa sa se faca bransarea la retea
- Canalizare – fosa septica

### CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

Spațiul va fi destinat pentru desfasurarea de activitati economice generatoare de venit.

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

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

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii si obtinerea tuturor avizelor, acordurilor si autorizatiilor de functionare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din quantumul chiriei.

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

acordul locatorului iar toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

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

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, în opinia evaluatorului valoarea de piață minimă a proprietății pentru întreg imobilul în folosință exclusivă clădire și teren aferent în vederea închirierii este:

**Vchirie = 1.005 euro/lună**

Valoarea a fost estimată în așa fel încât în urma închirierii să se obțină cel mai bun preț posibil, în condițiile în care ea este favorabilă pentru locator și este atractivă pentru un potențial chirieas.

Modul de calcul al chiriei pe o lună: Chiria (euro/lună) = prețul stabilit și acceptat prin licitație raportat la curs EURO/lună.

Preț minim al închirierii de la care se porneste licitația: **1.005 euro/lună**

#### **CAPITOLUL E. Criteriul de licitație utilizat**

Criteriul de licitație este **cel mai mare nivel al chiriei.**

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

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

#### **CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților**

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activități economice;
- b) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație și să facă dovada achitării taxei de participare la licitație și eventual a caietului de sarcini în cazul în care acesta a fost achiziționat de la sediul autorității contractante;
- c) să prezinte Imputernicirea, prin care reprezentantul persoanei juridice /fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (daca este cazul) în original. Imputernicirea va fi însoțită de copia actului de identitate a persoanei imputernicite.
- d) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;
- e) să prezinte, în copie, certificată „conform cu originalul” bilanțul vizat pe ultimii 3 ani, și alte documente din care să se constate volumul activității;
- f) să prezinte formularul de ofertă - Formular F1
- g) să prezinte declarația de participare – Formular F 2
- h) să prezinte fișa cu informații privind ofertantul - Formular F 3.

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

- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a

Impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

-nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare; în acest sens ofertantul depune o declarație pe propria răspundere;

-declarație de propria răspundere, cu mențiunea “de acord cu propunerea de contract”

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

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

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

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

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

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

luni-joi între orele: 8,30 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 13,00

Valoare garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un cuantum cel puțin egal cu pretul de pornire al licitației calculat ca lei/luna raportat la cursul euro BNR la data aprobării documentației de licitație prin hotărârea consiliului local;

Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, în 5 zile luată la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, la nivelul contravalorii a două chirii, calculate prin raportare la cursul euro BNR la data constituirii acesteia, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

## **CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii**

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

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

## **CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

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

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

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

## **CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare- Nu sunt.**

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

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

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

### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la Registratura primăriei, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de eligibilitate astfel:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, în cazul în care acesta a fost achiziționat de la sediul autorității contractante.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar așa cum este prevăzut în anunțul de licitație și semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(12).

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE", precum și spațiul care face obiectul licitației, "a nu se deschide înainte de \_\_\_\_\_ (data licitației), orele \_\_\_\_\_ (orele licitației).

Ofertantul va numerota, va semna și va stampila fiecare fila cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima fila numărul acestora, deasemenea sub semnatura și stampila proprie. Dacă această cerință nu este îndeplinită, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și care vor fi stabilite de către comisia de licitație.

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

Documentația de închiriere se obține prin descărcarea de pe site-ul instituției [www.primariastarchiojd.ro](http://www.primariastarchiojd.ro) din secțiunea ANUNȚURI – Caiete de sarcini.

În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

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

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

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

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

**Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

FORMULAR DE OFERTA

*Pentru inchirierea imobilului (teren si constructii) – CENTRU  
MULTIFUNCTIONAL, situat in comuna Starchiojd, sat Starchiojd, judetul Prahova*  
oferim o chirie de \_\_\_\_\_ euro/luna fara TVA.  
(precizat in cifre si litere)

Mentionam faptul ca in cazul in care oferta noastra va fi declarata castigatoare  
ne obligam sa acceptam indexarile prin acte oficiale ale locatorului si modalitatea de  
achitare a chiriei stabilita de catre acesta.

\_\_\_\_\_  
(nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(functie)

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizata si stampila)



**DECLARATIE DE PARTICIPARE**  
**Pentru inchirierea imobilului (teren si constructii) – CENTRU**  
**MULTIFUNCTIONAL, situat in comuna Starchiojd, sat Starchiojd, nr. 1101**

Denumirea completa a ofertantului: \_\_\_\_\_

(in situatia in care oferta depusa este oferta comuna, se vor mentiona toti operatorii economici asociati, precum si liderul asociatiei)

Sediul ofertantului : \_\_\_\_\_

(adresa completa)

Telefon \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

Date de identificare a ofertantului (CUI) \_\_\_\_\_

(numar inregistrare Registrul comertului

Persoana fizica imputernicita sa reprezinte societatea la procedura este: \_\_\_\_\_

Ne angajam, ca, in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatie contractul de inchiriere si sa constituim garantia de buna executie a contractului, in termenele stipulate in documentatia de licitatie.

Am luat la cunostinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului stipulate mai sus, vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original si/sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor si angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat cunostinta de prevederile Documentatiei de licitatie si suntem de accord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea.

\_\_\_\_\_  
(nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(functia)

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizata si stampila)

FORMULAR F3

FIȘA OFERTANTULUI

*Pentru închirierea imobilului (teren și construcții) CENTRU  
MULTIFUNCȚIONAL situat în comuna Starchiojd, sat Starchiojd, nr.1101*

- 1) Ofertant.....
- 2) Sediul societății sau adresa.....
- 3) Telefon.....
- 4) Reprezentant legal.....
- 5) Funcția.....
- 6) Cod fiscal.....
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului.....
- 8) Nr. Cont.....
- 9) Banca.....
- 10) Capital 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

JUDETUL PRAHOVA  
COMUNA STARCHIOJD  
PRIMARIA  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

## CONTRACT de ÎNCHIRIERE

**pentru închirierea imobilului CENTRU MULTIFUNCTIONAL (teren si constructii) situat in comuna Starchiojd, sat Starchiojd**

### **CAP. I - Părțile contractante**

1.1. Primaria Comunei Starchiojd , cu sediul în localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, nr. 1071, cod fiscal 2843655, având contul RO96TREZ52821A300530XXXX deschis la Trezoreria Valenii de Munte, reprezentat prin Pimar Girbea Ahmed Cornel, in calitate de locator/propietar,

și

1.2.

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

### **CAP. II - Obiectul contractului**

Art.1 (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea imobilului CENTRU MULTIFUNCTIONAL format din teren adiacent in suprafata de 4498 mp ce reprezinta cai de acces, parcare, spatii verzi, etc si constructie in suprafata construita de 3014 mp din care suprafata utila de 2512 mp, situat in localitatea Starchiojd, sat Starchiojd, defalcate astfel:

- Suprafata carosabila 1113mp
- Locuri de parcare – 9
- Spatii verzi – 3384 mp
- 2 Spatii pentru birouri – suprafata de 28,45 mp si 21,12 mp
- Birou tehnic – 15,82 mp
- Spatiu tehnic – 72,46 mp
- Spatiu multifunctional 2436 mp
- Spatiu multifunctional 248 mp
- Depozit 26,75 mp
- Depozit – 11,55 mp
- 4 Holuri de acces cu urmatoarele suprafete : 15,36 mp, 6,40 mp, 15,52 mp, 3,86 mp
- Grupuri sanitare – barbati - pardoseala gresie, faianta si mobilier
- Grupuri sanitare – femei – pardoseala gresie, faianta si mobilier

#### **UTILITATI**

- Energie electrica puterea instalatiei fiind de 27,2 kVA , inclusiv generator
- Alimentare cu apa se realizeaza prin intermediul unui puț forat amplasat în incintă, urmand ca la finalizarea lucrarilor la Reteaua de alimentare cu apa sa se faca bransarea la retea
- Canalizare – fosa septica,

identificat conform schiței anexate, care constituie anexa la contractul de închiriere.

(2) Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante in cel mult 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

In procesul-verbal de predare-primire se va mentiona starea fizica a imobilului, dotarile si utilitatile de care acesta beneficiaza in momentul predarii-primirii.

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

### **CAP. III - Scopul contractului**

**Art. 2** (1) Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități economice, generatoare de venit și în scopul creerii a cel puțin 50 locuri de munca pe care le va menține pe toată durata contractului de închiriere. În acest sens locatarul își va deschide punct de lucru pe raza Comunei Starchiojd, județul Prahova unde va înregistra și declara cei 50 de salariați.

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

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

### **CAP. IV - Durata contractului**

**Art.3** (1) Durata închirierii este de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului și până la data de \_\_\_\_\_.

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

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

(4) După încheierea contractului în maxim 30 de zile se va face predarea –primirea efectivă a imobilului, timp în care chiriașul va face contract cu furnizorii aferenți tuturor utilitatilor existente.

(5) Tacita relocațiune nu operează.

### **CAP. V – Chiria**

**Art.4** Cuantumul chiriei lunare este de ..... euro/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de....., care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni.

**Art. 5** (1) Plata chiriei se va face lunar, până în ultima zi a lunii pentru luna în curs, locatorul având obligația de a emite și comunica factura până cel târziu la data de 20 ale lunii.

(2) La stabilirea chiriei lunare în lei, se va utiliza cursul euro BNR la data emiterii facturii.

(3) Dacă ziua limită de plată determinată conform art. 5., alin.(1) este o zi nelucrătoare, atunci ziua limită de plată se consideră următoarea zi lucrătoare.

(4) Factura fiscală va cuprinde chiria pentru luna în curs și penalitățile de întârziere calculate conform art. 7 până la data înțomirii facturii.

(5) Chiria pentru prima lună se va plăti la semnarea procesului verbal de predare-primire.

**Art. 6** (1) Plata chiriei se poate face într-una din următoarele modalități.

a) cu ordin de plată sau cu alte instrumente de plată convenite de parti, în conturile locatarului menționate pe factura fiscală;

b) cu numerar, la casieria unității conform programului de lucru afișat;

(2) În funcție de modalitatea de plată, aceasta se consideră efectuată la data la care apare în extrasul de cont al locatarului;

(3) Imputația plății se face de către locator după următoarea ordine de prioritate:

a) când locatorul are de stins mai multe obligații de același fel plată se impută mai întâi

asupra penalitatilor, iar apoi asupra capitalului:

b) cand locatorul are de stins mai multe obligatii diferite, plata se imputa in ordinea cronologica a scadentei facturilor, respectandu-se urmatoarea ordine de prioritate : cheltuieli de judecata si executare, penalitati si/sau dobanzi si, in final, asupra capitalului

c) in ipoteza prevazuta la art. 6, alin (3), lit. b), dupa ce a primit plata, in termen de 15 zile, locatorul va comunica locatarului o notificare scrisa in care va indica acestuia datoria asupra careia s-a imputat plata.

**Art. 7 (1)** Pentru neplata chiriei in termenul prevazut la art. 5, alin. (1) locatorul se obliga sa plateasca locatarului penalitati de intarziere, in cuantum de 0.25% calculate la valoarea sumelor restante, pentru fiecare zi de intarziere.

(2) Penalitatile de intarziere vor fi calculate la data efectuarii platii si vor fi cuprinse in urmatoarea factura de plata a chiriei.

**Art. 8** Daca pana la expirarea duratei contractului chiriashul doreste sa plece, acesta este obligat la plata chiriei pe urmatoarele 3 luni, chiar daca abandoneaza bunul inchiriat fara consimtamantul scris la locatarului .

#### **CAP. VI- Garantia de buna executie a contractantului**

**Art. 9 (1)** Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul/chiriashul are obligatia sa constituie in cel mult 5 (cinci) zile lucratoare de la data semnarii contractului de inchiriere, garantia pentru buna executie a contractului, in lei la cursul euro BNR la data constituirii in cuantum de 2 ori valoarea chiriei lunare stabilite, valabila pe durata contractului, pentru acoperirea obligatiilor neexecutate.

(2) Garantia de buna executie se constituie intr-un cont de garantie pe numele chiriashului la dispozitia proprietarului.

(3) Garantia de buna executie se retine:

- in cazul in care locatarul nu achita contravaloarea chiriei, timp de 60 de zile;
- in cazul in care locatarul nu achita integral contravaloarea facturilor pentru utilitati timp de 60 de zile, inclusiv eventualele penalitati pentru neplata sau plata cu intarziere a acestora;
- in cazul in care la incetarea contractului, spatiul inchiriat este deteriorat din neglijenta sau din vina locatarului .

(4) Locatorul are dreptul de a emite pretentii asupra garantiei de buna executie, oricand pe parcursul indeplinirii contractului, in limita prejudiciului creat, in cazul in care locatarul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contract.

(5) Anterior emiterii unei pretentii asupra garantiei de buna executie, locatorul are obligatia de a notifica acest lucru locatarului, precizand totodata obligatiile care nu au fost respectate.

(6) Garantia de buna executie se restituie in termen de cel mult 60 de zile de la incetarea efectelor prezentului contract de inchiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

(7) Prezentul contract de inchiriere constituie titlu executoriu cu privire la garantia de buna executie a sa, prin acordul expres al partilor semnatare.

(8) Garantia de buna executie se va actualiza semestrial in functie de valoarea cursului valutar, locatarul avand obligatia de a suplimenta garantia de buna executie in cazul in care se constata o crestere semnificativa a cursului euro BNR fata de momentul constituirii acesteia.

#### **CAP. VII - Drepturile și obligațiile părților**

##### **Art. 10 Locatorul/propietarul se obligă:**

a) să predea chiriashului bunul dat in locatiune prevazut la art. 1 din prezentul contract, in baza procesului-verbal de predare-primire care va fi incheiat si semnat de partile contractante;

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

- c) să permita accesul la rețeaua de apă, electricitate aflate în proprietatea sa;
- d) locatorul poate să controleze periodic modul de folosință a bunului imobil închiriat, fără a stănjeni folosința bunului imobil de către locatar;
- e) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care locatorul nu le-a notificat în scris la momentul încheierii contractului;

**Art. 11 (1) Locatarul/chiriașul se obligă:**

- a) să folosească bunul închiriat, ca un bun proprietar și cu buna credință, conform destinației prevăzute în contract, răspunzând de toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să nu modifice destinația prevăzută în prezentul contract decât cu acordul expres al proprietarului, exprimat în scris;
- c) să plătească chiria în cuantum și la termenele stabilite în contract de închiriere;
- d) să plătească pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;
- e) să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații a bunului închiriat pentru a menține în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii, conform destinației stabilite prin prezentul contract;
- f) să asigure pe cheltuiala proprie, paza bunului închiriat prin personal propriu sau prin încheierea unui contract cu o firmă specializată de pază;
- g) să nu cesioneze și să nu subînchirieze imobilul închiriat decât cu acordul expres al locatarului exprimat în scris;
- h) să restituie bunul închiriat, la expirarea contractului de închiriere, conform procesului verbal de predare-primire semnat, iar în cazul constatării unor pagube să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- i) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;
- i) să respecte normele de securitate și sănătate în munca în conformitate cu prevederile Legii nr. 319/2006 a sănătății și securității în munca, precum și legislația specifică parcurilor industriale, în vigoare;
- j) să comunice, să înregistreze și să țină evidența incidentelor periculoase și a accidentelor de muncă pentru personalul propriu, indiferent de locul unde s-a petrecut accidentul (în interiorul sau exteriorul spațiului închiriat);
- k) să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu din construcțiile, instalațiile și amenajările în care își desfășoară activitatea și să asigure corelarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor cu natura riscurilor, potrivit prevederilor art. 19, lit. B) din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare: documentația întocmită cu prilejul identificării și evaluării riscurilor de incendiu va fi transmisă la sediul Primăriei comunei Stărciojd și va cuprinde, în mod obligatoriu, informații concrete legate de condițiile tehnice de furnizare, presiune și debit a cantității de apă necesare pentru stingerea incendiilor, precum și alte informații privind hidranții exteriori care se impun;
- l) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;
- m) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- n) să suporte pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil, iar în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;

o) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii și obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor de funcționare, să fie suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

p) să deschidă punct de lucru pe raza Comunei Starchiojd, județul Prahova unde va înregistra și declara cei 50 de salariați, până cel mai târziu la data de 31 decembrie 2019;

(2) Orice modificare apărută în statutul locatarului, în legătură cu starea sa juridică sau reprezentanții legali ai acestuia, precum și orice altă împrejurare menită să afecteze și să modifice prevederile prezentului contract de închiriere, va fi aduse la cunoștința locatorului, în scris, în termen de 30 zile de la apariția respectivei modificări și va face obiectul unui act adițional încheiat ulterior între părți.

(3) Orice amenajări, îmbunătățiri, vor fi efectuate de locatar, bunului închiriat, cu aprobarea locatorului și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului. Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la locatar, înainte începerii lucrărilor.

### **CAP. VIII - Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese**

**Art. 12** În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

**Art. 13** 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. 14** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

**Art. 15** În cazul neîndeplinirii sau îndeplinirii parțiale a obligațiilor prevăzute la art. 11 alin (1) pct. p) în termenul prevăzut, locatorul este obligat ca începând cu luna imediat următoare expirării termenului, să achite la bugetul local al Primăriei comunei Starchiojd contravaloarea cotei parte din impozitul pe venit pentru fiecare dintre salariații care nu au fost înregistrați și declarați până la atingerea pragului de 50, cota calculată conform art 32 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, completată cu Legea bugetului de stat. În acest sens, compartimentele de specialitate ale Primăriei comunei Starchiojd vor calcula sumele datorate prin raportare la salariul minim brut garantat în plată, în vederea încasării acestora.

### **CAP. IX – Modalități de restituire a bunului închiriat**

**Art. 16** La încetarea prezentului contract de închiriere, locatorul va preda bunul închiriat, numai locatorului sau împuternicitilor acestuia, pe baza de proces-verbal semnat de ambele părți, în termen de 15 zile de la data încetării contractului, cu achitarea la zi, de către locatar, a tuturor obligațiilor de plată.

**Art. 17** Locatorul(chiriasul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, următoarele bunuri:

1) bunuri de retur:

- spațiul în suprafața totală de 3014 mp și teren adiacent în suprafața de 4498 mp ce reprezintă cai de acces, parcuri, spații verzi, etc., cu îmbunătățirile și investițiile referitoare la amenajarea acestuia (lucrările de reparații și materialele încorporate în aceste lucrări; exemple: instalații și dotări igienico-sanitare, conducte și rețele interioare pentru utilități, gresie, faianta, parchet, etc).

2) bunurile mobile achiziționate de locatar (chirias) din fonduri proprii, în perioada derulării contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri (mobilier, aparatură electronică, utilaje,

echipamente) raman in proprietatea locatorului (chiriasului) la incetarea contractului de inchiriere, daca nu fac obiectul intentiei locatorului de a le achizitiona ca bunuri de preluare.

La incetarea contractului de inchiriere bunul imobil ce face obiectul inchirierii impreuna cu inverstitiile si/sau reparatiile realizate la acesta – bunuri retur- revin de plin drept si libere de sarcini locatorului.

#### **CAP. X. Rapsunderea contractuala**

**Art. 18 (1)** In caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare a obligatiilor prevazute in prezentul contract, partea in culpa va plati daune-interese la valoarea pagubelor produse.

#### **CAP. XI - Forța majoră**

**Art. 19 (1)** Forța majoră, exonerează de răspundere partile, in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil sau insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligatia să o aduca la cunostinta celeilalte parti, in scris, in maximum 10 zile de la aparitia sa, iar dovada fortei majore se va comunica in maximum 30 de zile de la aparitia sa.

(4) Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti incetarea cauzei de forta majora in maximum 10 zile de la incetare.

#### **CAP. XII - Încetarea contractului**

**Art. 20** Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau avarierea bunului de asa maniera incat acesta sa nu mai poate fi intrebuintat conform destinatiei;
- c) prin acordul scris al ambelor parti;
- d) in cazul in care intersul national sau local o impune;
- e) din orice alte cauze prevazute de lege;
- f) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

#### **Art. 21 Rezilierea contractului de inchiriere**

- (1) In situatia in care, oricare dintre partile semnatare ale prezentului contract de inchiriere nu isi executa obligatiile prevazute in acesta, cu exceptia obligatiei de plata a chiriei, cealalta parte are dreptul de a rezilia contractul, prin notificare scrisa, cu acordarea unui preaviz de 30 de zile calendaristice.
- (2) In caz de neexecutare a obligatiei de plata a chiriei, in sensul depasirii cu mai mult de 60 zile a scandentei, **contractul se rezilieaza de drept**, fara indeplinirea vreunei formalitati din partea partilor; prin obligatie de plata se intelege plata integrala a facturilor restante, in conditiile prevazute in prezentul contract.
- (3) La implinirea termenului de preaviz prevazut la alin. 1, locatarul este obligat sa restituie bunul inchiriat, prezentul contract de inchiriere constituind titlu executoriu cu privire la aceasta obligatie, prin acordul expres al partilor semnatare.



### **CAP. XIII – Litigii**

**Art. 22** (1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

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

### **CAP. XIV - Dispoziții finale**

**Art. 23** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Comercial, Codului Civil și cu celelalte reglementări specifice în vigoare.

**Art. 24** Clauzele cuprinse în prezentul contract se pot modifica și completa prin acte adiționale, cu acordul ambelor părți sau ca efect al modificării cadrului legislativ în domeniu.

**Art. 25** (1) Recepția lucrărilor de investiții realizate de către locatar se va face în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

(2) Din componenta comisiei de recepție a lucrărilor de investiții de către locatar va face parte, în mod obligatoriu și un reprezentant al Primăriei comunei Starchiojd.

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

**Art. 26** Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

- 1) Releveul spațiului închiriat - anexa 1
- 2) Caietul de sarcini - anexa 2
- 3) Raportul procedurii de licitație publică cu strigare - anexa 3

**Art. 27** Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi ....., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,**

**Locatar,**

**COMUNA STARCHIOJD**

**Primar,**

**GIRBEA AHMED CORNEL**

**Presedinte de sedinta,  
Consilier local,  
Apostol Gheorghe**



**Contrasemneaza,  
Secretar,  
Jr. Stoica Anastasia**