

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul

“Clădire de utilitate publică – dispensar (cabinet de medicină de familie și cabinet stomatologic) și farmacie în comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui”
din domeniul public al comunei Muntenii de Sus

1. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie un spațiu vacant, cu destinație **farmacie**.

Spațiul cu destinația de **farmacie** ce urmează a fi închiriat este liber fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior și are o suprafață totală de 59,28 mp, reprezentând:

- Oficină – 18,30 m.p
- Birou – 6,75 m.p
- Depozitare – 6,35 m.p
- Hol - 9,04 m.p
- Vestiar - 1,66m.p
- Grupuri sanitare – 2.96 m.p
- Spațiu așteptare – 9.96 m.p
- Deșeu - 0.76 m.p
- C.T – 3.50 m.p

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități specifice unei farmacii.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea chiriei

2.1 Motivele de ordin economic

Închirierea spațiului cu destinația de farmacie, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei Muntenii de Sus.

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul înființării unei farmacii.

Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna desfășurare a activității farmaceutice.

În concluzie prin închirierea spațiului cu destinația de farmacie, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite obținerea unor venituri la bugetul local al comunei Muntenii de Sus.

2.2-Financiar

$$V = 2 \text{ euro/lună} \times 59,28 \text{ mp} = 1422,72 \text{ euro/an}$$

Aceasta valoare reprezintă și valoarea de închiriere.

2.3-Social

Construirea unei clădiri de utilitate publică nouă și performantă crează condiții confortabile de lucru pentru personalul farmaceutic dar mai ales pentru cetățenii comunei Muntenii de Sus.

2.4 Mediu

Din punct de vedere a mediului, prin închirierea acestui spațiu se contribuie la o mai bună salubritate a acestuia.

3- Nivelul minim al chiriei

Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de **2 euro/mp/lună**.

Chiria este stabilită în urma licitației organizate și se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

4-Modalitatea de acordare a chiriei

În vederea atribuirii spațiului vacant, și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Atribuirea contractelor de închiriere pentru spațiul mai sus menționat este necesară pentru exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiilor aferente cabinetelor farmaceutice.

5-Durata estimată a chiriei

Durata chiriei este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițială.

6-Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

-Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 45 zile de la depunerea documentației de închiriere.

Președinte de ședință,
Gheorghe Lucian Neacșu



Contrasemnează:
Secretar general comună
Sergiu Vartolomei



CAIET DE SARCINI – CADRU
privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de
farmacie, situat în imobilul
“Clădire de utilitate publică – dispensar (cabinet de medicină de familie și cabinet
stomatologic) și farmacie în comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui”
din domeniul public al comunei Muntenii de Sus

1. Obiectul închirierii

- 1.1 - Spațiul care face obiectul contractului de închiriere, are destinația de **farmacie** și este situat în imobilul imobilul “Clădire de utilitate publică – dispensar (cabinet de medicină de familie și cabinet stomatologic) și farmacie în comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui”, având o suprafață de 59,28 m.p., reprezentând:
- Oficină – 18,30 m.p
 - Birou – 6,75 m.p
 - Depozit – 6,35 m.p
 - Hol - 9,04 m.p
 - Vestiar - 1,66m.p
 - Grupuri sanitare – 2.96 m.p
 - Spațiu așteptare – 9.96 m.p
 - Deșeu - 0.76 m.p
 - C.T – 3.50 m.p
- 1.2 - Spațiul menționat mai sus face parte din domeniul public al comunei Muntenii de Sus, la poziția 220 din anexa la HCL nr. 42 din 21 august 2017 și modificată prin HCL nr. 85 din 26 septembrie 2018 și prin Hotărârea Consiliului Local Muntenii de Sus nr. 44/2019 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Muntenii de Sus, județul Vaslui.
- 1.3 - Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități specifice unei farmacii.

2. Durata închirierii

- 2.1 – Spațiul în suprafață de **59,28 m.p** situat în sat Muntenii de Sus, comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui, se închiriază pe o perioadă de 5 ani.
- 2.2 Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

3. Chiria și garanția de participare

3.1 Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de **2 euro/mp/lună** pentru întreaga suprafață.

3.2 Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în procesul verbal încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractual de închiriere.

3.3 Chiria se face venit la bugetul local al comunei Muntenii de Sus.

3.4 În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 50% din suma datorată locatorului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

3.5 Garanția de participare este de **50 de lei** și se va achita la caseria Primăriei Comunei Muntenii de Sus.

4. Determinarea ofertei câștigătoare

4.1 Criterii de atribuire

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților -30%;
- c) protecția mediului înconjurător - 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat -20%.

4.2 Valabilitatea ofertei este de minim 90 de zile.

5. Contractul de închiriere și efectele acestuia

5.1 Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.2 Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

5.3 Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, neîncheierea contractului în 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului mai sus menționat poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

5.4 Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

5.5 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

6. Drepturile locatarului

6.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, spațiul cu destinația de **farmacie** care face obiectul contractului de închiriere.

6.2 Locatarul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

7. Obligațiile locatarului

7.1 Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate a spațiului ce face obiectul închirierii.

7.2 Locatarul este obligat să plătească chirie.

7.3 Locatarul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

7.4 Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatorului.

7.5 La încetarea contractului de închiriere din alte motive decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

7.6 În cazul în care locatarul sesizează sau consideră posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt locatorului, în vederea luării măsurilor ce se impun, ce se cuvin pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

7.7 Locatarul are obligația de a achita facturile la utilități și de a asigura aprovizionarea cu lemne pentru centrala termică existentă.

8. Drepturile locatorului

8.1 Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

8.2 Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

9. Obligațiilor locatarului

9.1 Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

9.2 Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract.

9.3 Locatorul este obligat să notifice locatarul de apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunostință despre aceasta.

10. Încetarea contractului de închiriere

10.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- g) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul farmaciei nu mai desfășoară activități specifice farmaciei.

11. Condiții de participare

11.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care prestează servicii farmaceutice, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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.

11.2 În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 50 lei.

Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei Comunei Muntenii de Sus.

În cazul necâștigării licitației garanția de participare se restituie la cerere, de la casieria Primăriei Comunei Muntenii de Sus.

Reguli privind oferta

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la registratura Primăriei Comunei Muntenii de Sus, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, 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:

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;

- copii de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comertului.

- certificat constatator emis de oficiul registrului comertului din care sa rezulte domeniul de activitate

- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
- acte doveditoare privind pregătirea profesională a personalului .

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) Garanția de participare la licitație (chitanța)

5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Președinte de ședință,

Gheorghe Lucian Neacșu



Contrasemnează:

Secretar general comună

Sergiu Vartolomei

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA MUNTENII DE SUS

Anexa nr. 3 la HCL nr. 23 din 15.04.2021

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de **farmacie**, situat în imobilul “Clădire de utilitate publică – dispensar (cabinet de medicină de familie și cabinet stomatologic) și farmacie în comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Muntenii de Sus

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care prestează servicii farmaceutice, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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.

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de **farmacie**, situat în imobilul “Clădire de utilitate publică – dispensar (cabinet de medicină de familie și cabinet stomatologic) și farmacie în comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui” din domeniul public al comunei Muntenii de Sus, vor depune până la data, orele, la Registratura Primăriei Comunei Muntenii de Sus, oferta pentru închirierea spațiului nominalizat în anunțul public.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la registratura Primăriei Comunei Muntenii de Sus, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, 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:

- 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;
 - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului.
 - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate
 - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
 - acte doveditoare privind pregătirea profesională a personalului .
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- d) Garanția de participare la licitație (chitanța)

5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie 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.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criterii de atribuire

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților -30%;
- c) protecția mediului înconjurător - 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat -20%.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din OUG 57/2019.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din OUG 57/2019.

În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din OUG 57/2019.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul sus menționat se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzută în caietul de sarcini.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării prevăzute la aliniatul de mai sus autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din OUG 57/2019.

GARANȚIA DE PARTICIPARE

Garanția de participare la licitație este de 50 lei, și se va constitui prin, chitanță și se va achita la casieria Primăriei comunei Muntenii de Sus.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de închiriere.

Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune interese.

Închiriere este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, proprietarul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă, la sediul locatorului sau locul depunerii ofertelor, potrivit anunțului public.

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației proprietarul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

În cazul în care contestația este fondată, autoritatea contractantă va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

În acest caz, licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

Contractul de închiriere se încheie în termen de 45 de zile de la data la care autoritatea contractantă a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Ofertantul se considera informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, autoritatea contractantă reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate.

Președinte de ședință,

Gheorghe Lucian Neacșu



Contrasemnează:

**Secretar general comună
Sergiu Vartolomei**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile contractante

1.1 COMUNA MUNTENII DE SUS, cu sediul comuna MUNTENII DE SUS, județul Vaslui, având contul deschis la Trezoreria Vaslui, cod fiscal 16476770, telefon/fax 0235.361-626 reprezentată legal de Ec. Vartolomei Ion – Primar, Bozianu Manuela – Contabil, Vartolomei Sergiu – Secretar General Comună, ing. Brezianu dan Laurian – Responsabil Achiziții Publice în calitate de Proprietar, pe de o parte,

și

1.2. persoană
juridică (actul constitutiv al agentului economic)
....., cu sediul social în.....,
înregistrat la Registrul unic al comerțuluisub
nr..... din, cod fiscal
din în calitate de chiriaș, pe de altă parte,

în temeiul prevederilor:

Hotărârii de Consiliul Local nr. /2021 privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de **farmacie**, situat în imobilul "Clădire de utilitate publică – dispensar (cabinet de medicină de familie și cabinet stomatologic) și farmacie în comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui" din domeniul public al comunei Muntenii de Sus

2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului cu destinația de **farmacie**, situat în satul Muntenii de Sus, comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui, în suprafață totală de 59,28 mp.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal predare primire.

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

3. Termenul

3.1. Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data de

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

4. Chiria

4.1. Chiria este de _____ / mp/ an , respectiv _____ Euro/an, ce urmează a fi plătiți în echivalent lei, la cursul euro stabilit de Banca Națională a României, la data achitării.

4.2 Plata chiriei se face prin conturile:

- contul locatorului nr. _____, deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, județul Vaslui.
- direct în numerar la casieria instituției.

4.3.1 Plata redevenței pentru anul 2021 se va face până la data de 31 decembrie.

4.3.2 Pentru următorii ani plata se va face în două rate, prima rată până la data de 31 martie și a doua rată până la data de 30 iunie a anului în curs (plata se poate face și lunar).

4.4. Neplata chiriei în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul proprietarului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile locatarului

5.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere.

5.2. Drepturile locatorului

5.2.1. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatarului

6.1.1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul închirierii.

6.1.2. Locatarul este obligat să plătească chiria.

6.1.3. Locatarul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul proprietarului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de... lei, reprezentând 50% (1/2) din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

6.1.7. În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt locatorul în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Pe lângă plata chiriei, locatarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apa, lumina, internet, telefon, lemne, cablu) și de a efectua reparațiile curente de întreținere a clădirii.

6.2. Obligațiile locatorului

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

6.2.2. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între locator și locatar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre locator și locatar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru locatar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de închiriere

8.1. 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 legii;

- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatorului.
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- g) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând proprietarul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul farmaciei nu mai desfășoară activitate farmaceutică.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 2 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de închiriere reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbal dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în două exemplare, din care unul se păstrează la locator și unul la locatar astăzi, data semnării lui.

Locator,
COMUNA MUNTENII DE SUS

Locatar,

Primar,
Ec. Vartolomei Ion

Contabil,
Bozianu Manuela

Secretar General Comună,
Vartolomei Sergiu

Responsabil Achiziții Publice,
ing. Brezianu Dan Laurian