

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

aferinta procedurii de inchiriere, prin licitatie publica a spatiului in suprafata de 27,4 mp. precum si terenul aferent spatiului pentru inchiriat, ce apartine cladirii administrative evidentiata in CF 51954-C2, situate in sat Poiana, Str. Poienii, Nr. 44, comuna Brusturi, Judetul Neamt

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FISA DE DATE A PROCEDURII
- III. CONTRACTUL – CADRU
- IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Aprobat

Primar,

Daniel LOZONSCHI



CAIET DE SARCINI

pentru aprobarea închirierii prin procedura de licitație publică, cu plic închis, a unui spațiu precum și terenul aferent acestuia, ce aparține domeniului public al comunei Brusturi

PROPRIETAR – COMUNA BRUSTURI

CUPRINS

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII
2. OBIECTUL INCHIRIERII ,CONDITII PRIVIND INCHEIEREA CONTRACTULUI SI PROCEDURA DE ATRIBUIRE
3. SCOPUL INCHIRIERII
4. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII
5. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE
6. CHIRIA
7. GARANTIA
8. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI PROTECTIA MUNCII
9. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE
10. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE
11. FORMA LICITATIEI
12. ALTE CLAUZE
13. DISPOZIȚII FINALE

4.8. La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, locatarul este obligat sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini, fara nici o pretentie de despagubire.

5. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

5.1. Durata contractului de închiriere este de 10 (zece) ani cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

6 . CHIRIA

6.1 Spațiul propus spre închiriere include și grupul sanitar aferent, care face parte integrantă din imobilul respectiv. Întrucât spațiul este unic în clădire, chiria se stabilește pentru întreaga suprafață utilă, incluzând grupul sanitar, la același tarif unitar pe metru pătrat.

6.2. Prețul minim de pornire al licitației se va stabili ținând cont de modul de utilizare a spațiului, respectiv spațiu destinat desfășurării activității de farmacie, după cum urmează:

- prețul de pornire la licitație a chiriei este de **15,28 lei/mp/luna conform raportului de evaluare 4648/29.08.2025.**

6.3. In cazul in care chiria nu este platita timp de 3 luni de la data scadenta, contractul de închiriere se va rezilia, fara preaviz.

6.4. Modalitatile si termenele de plata se stabilesc de comun acord cu partile prin contractul de închiriere.

6.5. Locatarul este de drept in intarziere in cazul in care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a implinit fara ca aceasta obligatie sa fi fost executata. Executarea cu intarziere a obligatiei de plata a chiriei atrage obligatia la plata de penalitati de intarziere conform legilor in vigoare, calculate la suma datorata si neplatita.

6.6. Chiria obtinuta din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

6.7. Chiria stabilită va fi ajustată anual în funcție de indicele prețului de consum stabilit de Institutul Național de Statistică .

7. GARANTIA

7.1. Pentru a participa la licitatie, persoanele interesate vor depune in contul locatorului sau la casieria institutiei o garantie de participare in valoare de **400 lei**.

7.2. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere, în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații. Durata de valabilitate a garantiei de participare este de 90 de zile de la data primirii ofertelor.

Autoritatea contractanta va retine garantia pentru participare, ofertantul pierzand astfel suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

a) Isi retrage oferta in perioada de valabilitate;

b) Oferta sa fiind castigatoare, nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea contractului de închiriere sau daca refuza incheierea contractului.

7.3. Garantia de participare se va prezenta in original, de catre toti ofertantii, la Primaria Comunei Brusturi, județul Neamț, atasata la formularul „ Scrisoare de inaintare”.

7.4.Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantumul, forma si avand perioada de valabilitate solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

7.5.Perioada de valabilitate a garantiei de participare este cel putin egala cu perioada de valabilitate a ofertei – 90 de zile de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor.

7.6.Ofertantului castigator i se va restitui garantia de participare, numai dupa constituirea garantiei de buna executie .

8. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI PROTECTIA MUNCII

8.1 Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, iar in vederea gestionarii responsabile a deseurilor rezultate din activitatea sanitara, acesta va avea incheiat un contract de prestari servicii cu o societate autorizata de colectare, transport si depozitare deseuri farmaceutice.

8.2 Locatarul are întreaga responsabilitate în ceea ce priveste respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii. Locatarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la normele privind P.S.I., protecția persoanelor privind datele cu caracter personal si de sanatate , condiții impuse de acordurile și convențiile in vigoare.

9. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

9.1 Pot participa la procedura de închiriere prin licitație publică cu plic închis persoanele fizice autorizate și persoanele juridice care au ca obiect de activitate desfășurarea activităților farmaceutice.

9.2. Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei comunei Brusturi. În vederea participării la licitație ofertantul poate să obțină documentația aferentă procedurii de pe site-ul instituției sau la sediul primăriei Comunei Brusturi–contracost.

9.3. Ofertele se redactează în limba română.

9.4. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate.

Plicul interior închis și sigilat se introduce în plicul exterior, care se închide și se sigilează și se înregistrează în ordinea primirii lor în Registrul Oferte al Primăriei Comunei Brusturi, precizându-se data și ora.

9.5. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

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

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

9.8. Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

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

9.10. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) Scrisoare de înaintare;

b) Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;

c) Chitanța prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație .

9.11. Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va trebui să conțină:

a) Fișă cu informații privind ofertantul.

b) Declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) Acte doveditoare privind statutul profesional – licențiat în științe medicale, specializarile și competențele dobândite (diplome, certificate, atestate, etc.), copie conform cu originalul;

d) Autorizație de funcționare emisă de Ministerul Sănătății/ Colegiul Farmaciștilor, conform legislației în vigoare, valabile la data deschiderii ofertelor, copii conform cu originalul;

e) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte domeniul de activitate "Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice" emis cu cel mult 30 de zile calculate până la data deschiderii ofertelor (original , copie legalizată sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)- în cazul persoanelor juridice;

f) 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, valabile la data deschiderii ofertelor;

g) Declarație prin care ofertantul menționează că își va deschide o farmacie pe raza comunei și că locuitorii comunei vor beneficia de serviciile farmaceutice necesare, precum și că va începe activitatea în maximum 4 luni de la semnarea contractului de închiriere;

h) Contractul – cadru, semnat și stampilat (însușit prin semnatura și stampila pe fiecare pagină)

i) Oferta financiară – valoarea chiriei (chiria va fi în lei);

9.12. Fiecare participant nu poate depune decât o singură ofertă.

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

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

9.15. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

9.16. Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

9.17. Continutul ofertelor va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

9.18. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

9.19. In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces - verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

Procesul verbal se va semna de catre toti membrii comisiei . În cazul necăstigării licitației garanția de participare se restituie la cerere in termen de 10 zile.

10. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

10.1. Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

10.2. Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

10.3. Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

10.4. Predarea – primirea bunului se face prin proces - verbal in termen de maxim 30 de zile la data constituirii garantiei.

11. FORMA LICITATIEI

Forma de licitatie va fi: Licitatie Publică, cu plic închis.

Licitatia publică este procedură la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta.

12. ALTE CLAUZE

Investițiile și modernizările efectuate ulterior încheierii contractului de inchiriere nu vor fi compensate de către Consiliul Local Brusturi.

13. DISPOZIȚII FINALE

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor pentru funcționare cad în sarcina locatarului. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise.

Contractul de inchiriere va fi încheiat după împlinirea unui termen de 5 zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de inchiriere, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-și valabilitatea.

Întocmit,
Constantin RÎPEANU



Aprobat

Primar,

Daniel LOZONSCHI



FISA DE DATE A PROCEDURII

CUPRINS

1. Informatii generale privind locatorul
2. Obiectul licitatiei
3. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor
4. Elemente de pret
5. Informatii privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei
6. Modul de utilizare a cailor de atac

II. FISA DE DATE A PROCEDURII

1. Informatii generale privind locatorul - denumire:

Comuna Brusturi - cod fiscal: 2614147 - adresa: Comuna Brusturi, sat Brusturi, str. Principală nr.47, judetul Neamț - nr.telefon/fax: 0233789032

2. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie

2.1. Obiectul licitatiei

Obiectul inchirierii il reprezinta un spatiu cu destinatia farmacie precum si terenul aferent acestuia, aflat in incinta Cladirii administrative evidentiata in CF 51954, apartinand domeniului public al comunei Brusturi, situat in Comuna Brusturi, sat Poiana, str. Poienii, nr. 44, judetul Neamț, dupa cum urmeaza:

1. 1. Spatiu destinat activitatii farmaceutice, compus din:

b. Grup sanitar – 4 mp – suprafata utila.

c. Calea de acces pana la spatiul inchiriat.

2.2. Informatii privind desfasurarea

Datele referitoare la calendarul desfasurarii licitatiei publice se gasesc in anuntul de licitatie, care se publica 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.

Forma de licitatie este procedura de licitatie publica, cu plic înșchis.

2.3. Documente necesare pentru inscrierea la licitatie

- Cerere de inscriere la licitatie;
- Copie dupa buletinul sau cartea de identitate a persoanei fizice participante;
- Autorizatie de funcționare emisă de Ministerul Sănătății/ Colegiul Farmaciștilor;
- Copie de pe certificatul de inregistrare fiscala pentru persoane fizice autorizate, unitati medicale cu personalitate juridica sau unitati care desfasoara activitati conexe actului medical cu personalitate juridica, dupa caz;

- Certificat fiscal privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariilor din a caror raza teritoriala activeaza ofertantul din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata;

- Certificat fiscal privind plata obligatiilor catre bugetul consolidat al statului;

- Dovada platii contravalorii documentatiei de atribuire, după caz;

- Dovada platii garantiei ;

- Declaratie pe propria raspundere a ofertantului conform careia documentele depuse corespund realitatii si veridicitatii, conform prevederilor art. 326 din Noul Cod Penal privind falsul in declaratie;

- Fisa ofertantului - Formular de Oferta

2.4. Conditii de calificare pe care trebuie sa le indeplineasca licitantul pentru a fi admis la licitatie

Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica romana care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia;

- a depus oferta in termenele prevazute, impreuna cu toate documentele solicitate la punctul 2.3;

- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

- nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

2.5. Desfasurarea procedurii de licitatie :

Licitatia publica se va desfasura in conformitate cu prevederile art.332-348 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin doua oferte valabile;

Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul „Oferte” plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin dispozitia primarului, la data fixata pentru deschiderea lor, prevazute in anuntul publicitar;

Sedinta de deschidere a ofertelor este publica.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimina ofertele care nu intrunesc conditiile prevazute la art.336 alin.(2)- (5) din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul administrativ si intocmeste un proces verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.

Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise la pct.4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai

daca exista cel putin doua oferte eligibile (oferte care sa intruneasca conditiile prevazute de art.336 alin.(2) – (5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ).

In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate, motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare. In cazul in care nu exista cel putin doua oferte eligibile, se organizeaza o noua licitatie. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la pct.5.

Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul- verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei. In baza procesului- verbal, comisia de evaluare intocmeste , in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

In termen de 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul de inchiriere numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.

3.Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

Ofertele se redacteaza in limba romana. Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la autoritatea contractanta.

Pe plicul exterior se va specifica obiectul licitatiei pentru care se depune oferta care va avea urmatorul continut:

- o fisa a ofertantului cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante.

Pe plicul interior, care contine formularul de oferte, oferta propriu- zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta intr-un singur exemplar si semnat de catre ofertant.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data - limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii . Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

4. Elemente de pret

- Pretul de pornire la licitatie este de **15,28 lei/mp/luna** pentru spațiul propus spre inchiriere.
- Plata chiriei se datoreaza de la data incheierii contractului de inchiriere;
- Chiria lunara va fi stabilita in urma finalizarii procedurii de licitatie.

5. Informatii privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei;

- a) cel mai are nivel al chiriei

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 70% din punctajul total. Valoarea minima ce poate fi ofertata este de **15,28 lei/mp/luna**. Ofertantul trebuie sa prezinte formularul de oferta, conform modelului, care reprezinta elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculeaza astfel: - pentru cel mai mare nivel al chiriei se acorda punctajul maxim de 70 de puncte;

- pentru valoarea ofertata mai mica decat cea mai mare valoare ofertata, punctajul se calculeaza astfel:

a) punctaj valoare ofertata = $\frac{\text{valoare ofertata}}{\text{valoare maxima ofertata}} \times 70$ puncte.

b) capacitatea economico- financiara a ofertantilor:

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul total. Ofertantul trebuie sa prezinte dovada ca va avea acces la disponibilitati banesti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru o luna de derulare a contractului in valoare egala cu cuantumul a unei chirii raportate la pretul ofertat lei/luna (la calculul chiriilor ofertantul a luat in considerare propunerea financiara exprimata in formularul de oferta). Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricarui tip de document emis de unitatile bancare/declaratii bancare corespunzatoare prin care se atesta faptul ca in cazul atribuirii contractului operatorul poate avea acces la resurse reale(sume disponibile in cont), respectiv posibilitatea disponibilizarii sumei respective in cazul atribuirii contractului pe o perioada de 2 luni, avand ca destinatie cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilitati sau disponibilitati existente.

Punctajul se calculeaza astfel: Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru o luna de derulare a contractului se acorda punctajul maxim de 10 puncte. Pentru un nivel mai mic decat cel mai mare nivel ofertat al disponibilitatilor banesti, punctajul se calculeaza astfel: punctaj valoare ofertata n= valoare oferta n/valoare maxima de ofertat x 10 puncte.

c) Protectia mediului inconjurator

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul total. Locatarul are obligatia de a obtine toate avizele de mediu necesare functionarii, in conformitate cu destinatia precizata la punctul 1.2. de a respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului, pe toata durata incheierii contractului de inchiriere.

d) Conditii specifice impuse de natura bunurilor inchiriate

Ponderea acestui criteriu este de 10 % din punctajul total. Ofertantii trebuie in mod obligatoriu sa presteze servicii medicale. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

In cazul in care ofertantii au obtinut un punctaj de egalitate pentru toate criteriile de atribuire, clasarea acestora se va efectua prin tragere la sorti efectuata de catre presedintele comisiei.

Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

Refuzul ofertantului castigator de a incheia contractul, atrage dupa sine plata daunelor- interese, al caror quantum se stabileste ca fiind echivalentul a doua chirii la valoarea adjudecata.

6. Modul de utilizare a cailor de atac

Tribunalul Neamț are competenta sa solutioneze litigiile referitoare la atribuirea, incheiere si anularea contractului de inchiriere. Actiunea ce are ca obiect un litigiu referitor la procedura de atribuire se va depune la Tribunalul Neamț, in termenul stabilit de lege de la data luarii la cunostinta a actului autoritatii contractante considerata nelegal. Celelalte litigii referitoare la incheierea si anularea contractului de inchiriere se vor solutiona in conformiataa cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare. Actiunea se va depune la instanta competenta in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Primar,
Daniel LOZONSCHI



Secretar General,
Viorica DÎRLOMAN

Întocmit,
Constantin RÎPEANU

III. CONTRACT CADRU

I.Părțile contractante:

Comuna Brusturi, identificată prin codul unic de înregistrare 2614147, cu sediul în Județul Neamț, Comună Brusturi, Sat Brusturi, Str. Principală Nr. 47, reprezentată prin Dl.Daniel LOZONSCHI, având funcția de Primar, în calitate de proprietar pe de o parte,

și

..... persoana fizică (domiciliat în, CNP ,buletinul/cartea de identitate) medicul titular al cabinetului/reprezentantul legal al societății civile medicale/reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică, cu sediul social în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, în calitate de chirias , pe de altă parte,

În temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Brusturi de aprobare a închirierii , nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II.Definiții

- a) Contract-reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b) Proprietar și chirias - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) Chirie - prețul plătit proprietarului de către chirias, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d) Imobil- obiectul contractului, îl reprezintă un spațiu cu o suprafață utilă de 27,4 mp., precum și terenul aferent acestuia, cu următoarele destinații: farmacie, grup sanitar, ce aparține clădirii administrative evidențiate în CF 51954-C2, situată în sat Poiana, Str. Poienii, Nr. 44, comuna Brusturi, Județul Neamț;
- e) Forța majoră- un eveniment mai presus de controlul părților care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu poate fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și , respectiv, îndeplinirea contractului;
- f) Zi – zi calendaristice;
- g) an – 365 zile

III. Obiectul contractului de închiriere :

(1) Comuna Brusturi în calitate de proprietar închiriaza spațiul cu o suprafață construită de 31,4 mp și o suprafața utilă de 27,4 mp compus din: 23,4 mp farmacie și 4 mp. grup sanitar, precum și terenul aferent spațiului închiriat, ce aparține clădirii administrative evidențiate în CF 51954-C2, situată în sat Poiana, Str. Poienii, Nr. 44, comuna Brusturi, Județul Neamț.

(2) Predarea – primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia în 5 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract și va constitui anexa nr.1 la contractul.

(3) Locatorul asigură locatarului dreptul de folosință asupra căii de acces până la spațiul închiriat, pe întreaga durată a contractului.

IV. Durata închirierii

(1) Termenul de închiriere este pe o perioadă de 10(zece) ani , începând de la data de

V. Pretul și plata chiriei

(1) Chiriasul va plăti proprietarului o chirie lunară în suma delei/mp, valoarea contractului fiind delei/lună.

Plata se va face lunar , prin virament bancar în contuldeschis la Trezoreria Tg.Neamț, sau la casieria Comunei Brusturi.

(2) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale, de către titularul dreptului de închiriere, dă dreptul la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntragească garanția în termen de 10 zile.

(3) Neplata chiriei în termen de trei luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru predarea cabinetului în stare inițială.

(4) Pentru neplata la termen a chiriei, chiriasul datorează majorări de întârziere, calculate conform creanțelor bugetare.

(5) Plata chiriei se va face cel târziu până la data de 15 a lunii, pentru care urmează să fie plătită chiria. Chiria se va achita în lei .

(6)Garantia se va constitui in termen de 5 zile de la data incheierii contractului, prin virament bancar in contul proprietarului nr..... , care se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

VI. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile proprietarului

- (1) Sa predea bunul pe baza de proves verbal, in termen de maxim 5 zile de la constituirea garantiei;
- (2) Sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;
- (3) Sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile locative.
- (4) Sa controleze executarea obligatiilor titularului de dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;
- (5) Sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii;
- (6) Proprietarul are dreptul sa inspecteze bunul inchiriat, sa verifice respectarea obligatiilor asumate de chiras;
- (7) Proprietarul are dreptul sa rezilieze unilateral contractual in cazul in care chirasul nu respecta prevederile regulamentului de organizare si desfasurare a activitatilor economice aprobate de Consiliul Local;

Drepturile și obligațiile chirasului

- (1) Sa foloseasca spatiul inchiriat conform destinatiei date de proprietar, respectiv de farmacie;
- (2) Sa obtina toate avizele si acordurile necesare functionarii, conform normelor legale in vigoare;
- (3) In situatia in care utilitatea spatiului, in functie de conditiile tehnice existente ale acestuia la data predarii de catre proprietar, necesita investitii pentru imbunatatiri , reparatii și amenajari interioare sau exterioare, chirasul se obliga sa le faca pe cheltuiala sa, fara a solicita despagubiri de la proprietar;
- (4) Sa foloseasca obiectul inchiriat, in mod corespunzator, respectand particularitatile acestuia, sa efectueze lucrarile de intretinere si igienizare a spatiului;
- (5) Sa achite chiria stabilita prin contract la termenele stipulate, precum si taxele si impozitele stabilite prin normele legale in vigoare;
- (6) Sa incheie contract de furnizare e energiei electrice cu unul din furnizorii existenti pe piata.
- (7) La sfarsitul perioadei contractuale sau in cazul incetarii contractului, chirasul este obligat sa predea spatiul prin proces-verbal de predare-primire.
- (8) Sa incheie contract de furnizare e energiei electrice cu unul din furnizorii existenti pe piata.

VIII. Subinchirierea

- (1)Pe toata durata contractului, chirasului ii este interzisa subinchirierea obiectului contractului.

IX. Incetarea

- (1) Prezentul contract inceteaza:

- Prin dezafectarea sau neintrebuintarea farmaciei;
- Prin reziliere, dar numai la cererea partii interesate, in cazul nerespectarii obligatiilor de catre cealalta parte semnatar;
- In cazul in care beneficiarul foloseste bunul in alt scop decat cel prevazut în contract
- Prin restituirea de catre beneficiar a bunului care face obiectul contractului cu un preaviz de 90 de zile , termen pentru care beneficiarul este tinut pentru plata chiriei, chiar daca numai foloseste spațiul inchiriat.

X. Forță majoră

- (1) Forta majora este constatata de o autoritate competenta.
- (2) Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza.
- (3) Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.
- (4) Partea contractanta care invoca forta majora are obligatia de a notifica celeilalte imediat si in mod complet, producerea acesteia si sa ia orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor.

(5) Partea contractanta care invocă forța majoră are obligatia de a notifica celeilalte părți, incetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la incetare.

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

XI. Notificări

(1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită, dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere prin poștă, curier, email, fax.

(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.

(3) Dacă notificarea se trimite prin curier sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare.

XII. Litigii

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În cazul în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, acestea sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XIII. Clauze finale

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

(2) Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexa 1, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte data semnării lui.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

ANEXE

1. Proces verbal de predare primire a spatiului
2. Oferta
3. Declaratia de participare
4. Fisa ofertantului

1. PROCES VERBAL

de predare –primire spațiu cu destinație farmacie

încheiat astăzi..... între:

Comuna Brusturi, identificată prin codul unic de înregistrare 2614147, cu sediul în Județul Neamț, Comună Brusturi, Sat Brusturi, Str. Principală Nr. 47, reprezentată prin Dl.Daniel LOZONSCHI, având funcția de Primar, în calitate de predător pe de o parte,

și
....., persoană juridică/persoană fizică autorizată, cu sediul/domiciliul în, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului/în Registrul unic al farmaciilor sub nr., cod fiscal, având contul deschis la, reprezentată legal prin, în calitate de **primitor**, pe de altă parte,

la data de, la sediul autoritatii contractante (alt loc, adresa etc.)

.....
Am procedat azi, data de mai sus, primul la predarea și preluarea spațiului situat în incinta Clădirii Administrative identificate cu CF 51954-C2, din Comuna Brusturi sat Poiana, str. Poienii, nr. 44, județul Neamț, compus din:

1. Spațiu farmacie, din care:

a. Farmacie – 23.4 mp – suprafața utilă.

b. Grup sanitar – 4 mp – suprafața utilă.

Exploatarea spațiilor puse la dispoziție de predatorul concedent cade în sarcina primitorului chiras, în conformitate cu documentația aferentă .

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal, în 2(două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

Am primit,

2. OFERTA

Pentru inchirierea unui spatiu in suprafata de 27,4 mp., precum si terenul aferent acestuia, aflat in incinta Cladirii Administrative evidentiata in CF 51954 – C2, apartinand domeniului privat al comunei Brusturi, situat in Comuna Brusturi, sat Poiana, str. Poienii, nr. 44, judetul Neamt

Subsemnatul /subscrisaoferim un pret de

-lei/mp spatiu farmacie
-lei/mp spatiu grup sanitar

Prin prezenta ma oblig sa particip la licitatia publica din data de organizata la sediul Comunei Brusturi.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnarii prezentei.....

Declar ca am luat act ca in cazul nerespectarii pretului inchirierii oferit, sunt de acord cu anulara inchirierii, urmand sa suport toate cheltuielile ce deriva din aceasta in conditiile din caietul de sarcini.

OFERTANT,

Numele si prenumele
L.S.

OFERTANT

3. DECLARATIE DE PARTICIPARE

la licitatie publica a spatiului in suprafata de 27,4 mp. precum si terenul aferent spatiului inchiriat, ce apartin cladirii administrative evidentiata in CF 51954-C2, situata in sat Poiana, Str. Poienii, Nr. 44, comuna Brusturi, Judetul Neamt

Catre Comuna Brusturi

Urmare a anuntului publicitar aparut in publicatia din data de

Prin prezenta,

Noi,

(numele si prenumele/ denumirea ofertantului)

Ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica deschisa pentru inchirierea unui spatiu cu destinatia de farmacie precum si al terenului aferent acestuia, in incinta Cladirii Administrative evidentiata in CF 51954-C2, apartinand domeniului privat al comunei Brusturi, situat in Comuna Brusturi, sat Poiana, str. Poienii, nr. 44, judetul Neamt

Am luat cunostinta conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertei, de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in instructiunile de licitatie si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Oferta noastra este valabila pana la data de _____.

La locul , data si ora indicata de dumneavoastra pentru deschiderea ofertei din partea noastra va participa un reprezentant autorizat sa ne reprezinte si sa semneze actele incheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L.S. _____

Ofertant

4. FISA OFERTANTULUI

la licitatie publica a spatiului in suprafata de 27,4 mp. precum si al terenului aferent acestuia, ce apartin cladirii administrative evidentiata in CF 51954-C2, situata in sat Poiana, Str. Poienii, Nr. 44, comuna Brusturi, Judetul Neamt

1	Ofertant
2	Sediul societatii sau adresa
3	Telefon, fax, email
4	Reprezentant legal
5	Functia
6	Cod fiscal
7	Nr. Inregistrare la Registrul Comertului
8	Nr. Cont.....
9	Banca
10	Capitalul social (lei)
11	Cifra de afaceri (lei) la 31.12.2024
12	Sediul sucursalelor (filialelor) locale -daca este cazul.....
13	Certificatele de inmatriculare a sucursalelor locale

Data

Ofertant