ROMÂNIA

COMUNA BUDEŞTI

Judeţul Maramureş

Str. Principală, nr. 816, tel/fax: 0262 373 669, cod poştal: 437070, CIF 3694667
website: www.comuna-budesti.ro, e-mail: achizitii@comuna-budesti.ro

MARAMUREŞ

Anexa la Hotărârea Consiliului local al comunei Budești nr. 49/28.07.2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind demararea procedurilor pentru închirierea prin licitaţie publică a unui spaţiu, proprietate publică a comunei Budești

I. CAIET DE SARCINI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III.CONTRACTUL CADRU

IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

I. CAIET DE SARCINI

elaborat în vederea atribuirii contractului de închiriere a spaţiului în suprafaţă totală de 45 mp, situat în imobilul Bloc de locuințe aflat în domeniul public al comunei Budești, județul Maramureș

1) Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie spaţiului în suprafaţă totală de 45 mp, situat în imobilul Bloc de locuințe aflat în domeniul public al comunei Budești, județul Maramureș.

1.2. Bunul se închiriază pentru o perioadă de **24 de luni** de la data semnării contractului de închiriere.

1.3 Bunul se închiriază pentru desfășurarea de activități economice: **Coafura si alte activitati de înfrumusetare**:

- activitati de spalare a parului, aranjare si tuns, coafat, vopsit, nuantat, ondulat, îndreptat si activitati similare, pentru barbati si femei;
- barbierit si aranjarea barbii;
- masaj facial, manichiura si pedichiura, machiaj etc.

2) Condiții generale ale licitației

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locator pentru închiriere

Bunul menționat la pct. 1 aparține domeniului public al Comunei Budești și se află în administrarea Consiliului Local Budești.

Obligații privind protecţia mediului

Locatarul are obligația de a obține toate avizele necesare funcționării, în conformitate cu destinația precizată și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

Obligativitatea asigurări utilizării în regim de continuitate şi permanenţă

Spațiul precizat se va fi utiliza de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

Interdicția subînchirierii bunului

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea spațiului.

Durata închirierii

Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 24 de luni, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii

Valoarea minimă de pornire a licitaţiei este de 100,00 lei/luna, conform HCL nr. 49 / 28.07.2023 - referitor la tarifele pentru închirierea spaţiilor cu alta destinaţie decât aceea de locuinţe, aparţinând domeniului public şi privat de interes local din comuna Budești, diferenţiate pe zone de interes comercial.

După semnarea contractului de închiriere, plata chiriei se face lunar, la Direcţia Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei comunei Budești.

Garanţii şi taxe de participare

Garanţia de participare la licitaţie este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii şi poate fi plătită la Direcţia Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei comunei Budești sau cu ordin de plată depus în contul Primăriei comunei Budești, cont RO19TREZ43721360206XXXXX deschis la Trezoreria Sighetu Marmației, CUI 3694667, cu specificaţia la obiectul de plată, "garanţie participare licitaţie închiriere spaţiu situat în imobilul Bloc de locuințe aflat în domeniul public al comunei Budești, județul Maramureș".
După adjudecare, chiriaşul va depune în contul de garanţii, diferenţa de garanţie până la concurenţa sumei adjudecate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare.
Ofertanţilor declaraţi necăştigători, la solicitare scrisă, li se va restitui garanţia în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului căştigător.

3) Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Oferta se redactează în limba română și se depune la sediul Primăriei comunei Budești, conform anunţului de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la registratura instituției, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta și va trebui să conţină:
- cererea de înscriere la licitație cu informaţii privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului și are o valabilitate de minimum 60 de zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

4. Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

Să aibă incluse în primul plic sigilat documentele precizate la pct. 2.3. din Fișa de date a procedurii, la deschiderea licitației publice.

5. Licitația și încheierea contractului de închiriere

În conformitate cu Fișa de date a procedurii.

6. Clauze de încetare a contractului de închiriere

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractual de închiriere ce se află în derulare, va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul

- denumire: Comuna Budești;
- cod fiscal: 3694667;
- adresa: sat Budești, comuna Budești, nr. 816, județul Maramureș;
- nr. telefon: 0262/373669; int. 106
- e-mail: achizitii@comuna-budesti.ro;
- persoană contact: Anca Michnea.

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1 Obiectul licitației

Închirierea prin licitaţie publică a spaţiului în suprafaţă totală de 45 mp, situat în imobilul Bloc de locuințe aflat în domeniul public al comunei Budești, județul Maramureș.

2.2 Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se găsesc în anunțul de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Budești www.comuna-budesti.ro.

2.3 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- Formular nr. 1 – Declarație privind intrarea în posesia caietului de sarcini/documentație de atribuire;
- Formular nr. 2 – Cerere de participare la licitație;
- Formular nr. 3 – Fișa cu informații generale privind ofertantul;
- Formular nr. 4 – Declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant;
- Formular nr. 5 – Declarație privind neîncadrarea în cazurile de conflict de interese;
- Formular nr. 6 – Oferta financiară;
- copie cartea de identitate sau buletin a persoanei fizice participante;
- copie document de înregistrare a operatorului economic la Oficiul Național al Registrului Comerțului;
- certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului din care să rezulte domeniul de activitate sau o declarație pe proprie răspundere din care să reiasă domeniul de activitate care intenționează să își desfășoare activitatea;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul societăților comerciale sau împuternicire autentificată la notariat dată participantului de ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul persoanelor fizice;
- certificat de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice pentru persoane fizice autorizate/ juridice și certificat de atestare fiscală de la compartimentul de taxe și impozite ale primăriei localității de domiciliu sau a sediului firmei solicitantului, valabile;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;
- acte doveditoare privind pregătirea profesională/diplome de studii etc;
- taxa de participare la licitație (copie chitanță).

Toate documentele solicitate trebuie să aibă mențiunea CONFORM CU ORIGINALUL, data conformității, numele și prenumele ofertantului și semnătura acestuia.

Toate cerințele sunt obligatorii, un singur document lipsă duce la descalificare.

Persoanele fizice sau juridice străine vor prezenta documente echivalente.

2.4 Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească licitantul pentru a fi admis la licitație

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia;
- a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 2.3;
- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana fizică/juridică care se află în litigiu cu Comuna Budești, Consiliul local Budești, Primarul Comunei Budești și/sau au avut încheiate contracte cu Comuna Budești și care au fost încetate/reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

2.5 Desfășurarea procedurii de licitație

Licitația publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

3.Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română. Acestea se depun la sediul Primăriei comunei Budești, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la registratura instituției, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

Pe plicul exterior se va specifica: ”OFERTĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAŢIULUI ÎN SUPRAFAŢĂ TOTALĂ DE 45 MP, SITUAT ÎN IMOBILUL BLOC DE LOCUINȚE AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI BUDEȘTI, JUDEȚUL MARAMUREȘ.; A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA ..... ora ..... (specificate în anuntul de participare)” precum și denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conţină:

- documentele prevăzute la punctul 2.3 din prezenta fisă de date a procedurii.

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

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct. 4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului și are o valabilitate de minimum 60 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al chiriei.

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

III.CONTRACTUL CADRU

CONTRACT - CADRU ÎNCHIRIERE

nr. ____ data _____

- În temeiul:
- Hotărârii Consiliului local al comunei Budești nr. 49/28.07.2023;
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Procesului verbal de licitaţie nr...../.....;

s-a încheiat prezentul contract

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

COMUNA BUDEȘTI, prin Consiliul local al comunei BUDEȘTI, cu sediul în localitatea Budești, nr. 816, județul Maramureș, telefon/fax 0262 373 669, având C.I.F. nr. 3694667, cont RO19TREZ43721360206XXXXX, deschis la Trezoreria Sighetu Marmației, reprezentată prin Simion POP - primarul comunei Budești, în calitate de **locator**

şi

_____, având sediul/adresa în localitatea _____, Str._____, nr._____jud. _____, C.U.I _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____reprezentată prin _____ având funcţia de _____ , în calitate de **locatar**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spaţiu în suprafaţă totală de 45 mp, situat în imobilul Bloc de locuințe aflat în domeniul public al comunei Budești, județul Maramureș, identificat în planul de situaţie anexat.

2.2. Spaţiul este pentru desfășurarea de activități economice: **Coafura si alte activitati de înfrumusetare.**

III. PREŢUL ÎNCHIRIERII ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

3.1. Preţul chiriei convenit pentru îndeplinirea contractului este de _____lei/lună.

3.2. Plata chiriei se va face la data de 01 ale lunii pentru luna în curs şi va fi plătită de locatar până la finele lunii respective.

3.3. Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către locatar a obligaţiei de plată privind chiria se datorează după acest termen o dobândă penalizatoare stabilită la nivelul ratei de referinţă a BNR plus 4 puncte procentuale, din cuantumul obligaţiilor privind chiria lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Durata prezentului contract este de 24 de luni, începând de la data semnării prezentului contract.

4.2. Prezentul contract încetează să producă efecte la data expirării termenului specificat la pct. 4.1.
4.3. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit cu acordul părţilor pe o perioadă egală cu cea inițială la solicitarea scrisă a locatarului înaintată locatorului cu cel putin 30 de zile înainte de data expirării contractului.

V. OBLIGATIILE PRINCIPALE ALE LOCATARULUI

5.1. Să achite lunar chiria specificată la pct . 3.1. către locator – Comuna Budești, la termenul prevăzut la pct. 3.2.;
5.2. Să declare şi să plătească în termenul legal impozitul pentru spaţiul închiriat;
5.3. Prin activitatea pe care o desfăşoară în cadrul spaţiului închiriat să respecte întocmai legislaţia naţională/europeană cu privire la protecţia mediului;
5.4. Să asigure paza spaţiului închiriat;
5.5. Să folosească spaţiul închiriat numai potrivit destinaţiei prevăzute în contract, respectiv pentru desfăşurarea activităţii economice: Coafura si alte activitati de înfrumusetare.
5.6. Să păstreze bunul închiriat precum şi accesoriile acestuia ca un bun proprietar, să nu îl degradeze sau să îl deterioreze.
5.7. Să nu subînchirieze spaţiul, decât cu acordul scris al proprietarului;
5.8. Să achite în termen legal plăţile curente aferente: electricitate, gaze, gunoi, apă.
5.9. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere şi reparatii normale ale bunului închiriat pentru a-l mentine în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului.
5.10. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de reparaţii capitale ale bunului închiriat numai dacă sunt determinate de culpa sa;
5.11. Să permită accesul proprietarului în imobilul închiriat, în scopul verificării modului în care este folosit, precum şi ori de câte ori proprietarul doreşte să repare defecţiunile la construcţii sau instalaţii, cu anunţul în prealabil a chiriaşului cu 3 zile înainte;
5.12. Să prezinte proprietarului, la cerere, facturile de plata pentru cheltuielile curente ale imobilului;
5.13. Să îl înştiinţeze imediat pe locator despre orice acţiune a unei terţe persoane care îi tulbură folosinţa;
5.14. Să nu facă modificări a spaţiului închiriat fără acordul locatorului.
5.15. La încetarea contractului să predea spaţiul închiriat în starea în care l-a primit împreună cu toate accesoriile acestuia.

VI. OBLIGAŢIILE PRINCIPALE ALE LOCATORULUI – COMUNA BUDEȘTI

6.1. Are obligaţia de a preda bunul închiriat precum şi toate accesoriile acestuia pe bază de proces verbal, semnat şi stampilat de ambele părţi contractante;
6.2. Pe toata durata închirierii locatorul se obligă să efectueze reparaţiile capitale şi necesare pe cheltuiala sa pentru a asigura funcţionalitatea bunului închiriat, conform destinaţiei;
6.3. Va efectua pe cheltuiala sa şi reparaţiile determinante de vreun caz de forţă majoră;
6.4. Va înlocui parţial sau total accesoriile bunului închiriat, pe cheltuiala sa, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa locatarului;
6.5. Să nu stânjenească pe locatar în exercitarea dreptului de folosinţă asupra bunului închiriat şi nici nu va face acte prin care ar putea micşora folosinţa acestuia;
6.6. Să nu execute modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natura să tulbure folosinţa acestuia de către locatar sau care ar determina o schimbare a destinaţiei bunului închiriat;

6.7. Să îl garanteze pe locatar contra oricărei tulburări de drept;
6.8. Să nu închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terţ.

VII. CONDIŢII DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
b) în situaţia nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar pe durata a cel puţin 3 luni, contractul va putea fi reziliat de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, situaţie în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea chiriei neachitate până la data rezilierii contractului la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
c) a provocat stricăciuni însemnate spaţiului/imobilului, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau înstrăinează, fără drept, părţi ale acestora, situaţie în care în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea prejudiciului, aşa cum este evaluate de locator, la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
c) clauza forţei majore;
d) prin renunţarea de către locatar la contract, renunţare care se va efectua cu cel puţin 90 de zile înainte;
e) pentru cazurile de interes public, locatorul (COMUNA BUDEȘTI) poate dispune rezilierea contractului de închiriere. Cazul de interes public ce se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâri ale guvernului.

VIII. FORŢA MAJORĂ

8.1. Forţa majoră legal notificată exonerează de răspundere părţile în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţa majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.
8.2. Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părti, în termen de 3 zile, producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.
8.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interes.

IX. LITIGII

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legatură cu acest contract vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar dacă părţile nu cad de acord, vor fi soluţionate de instanţele de judecată competente.
Părţile au înţeles să încheie astăzi, _____ prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator, Locatar,

COMUNA BUDEȘTI
Primar – Simion POP

IV.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

- Formular nr. 1 – Declarație privind intrarea în posesia caietului de sarcini/documentație de atribuire
- Formular nr. 2 – Cerere de participare la licitație;
- Formular nr. 3 – Fișa cu informații generale privind ofertantul;
- Formular nr. 4 – Declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant;
- Formular nr. 5 – Declarație privind neîncadrarea în cazurile de conflict de interese;
- Formular nr. 6 – Oferta financiară;