



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel: 021.351.52.56 / Fax: 021.351.52.57



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind închirierea cabinetului medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

Consiliul local Domnești, județul Ilfov

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului comunei Domnești;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Achiziții Publice-Investiții, Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Domnești,

Ținând cont de prevederile:

- Art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5). lit a), art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- art. 14 și 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- HCL 62/2015 privind aprobarea Regulamentului – cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Domnești jud. Ilfov, aflate în administrarea Consiliului Local Domnești jud. Ilfov

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aproba închirierea, prin licitație publică a cabinetului medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

Art. 2. Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea imobilului identificat la art. 1, conform *anexei nr.1*.

Art. 3. Se aprobă documentația de atribuire, conform *anexei nr. 2*.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini pentru închirierea imobilului identificat la art. 1, conform *anexei nr. 3*.

Art. 5. Se aprobă, constituirea comisiei de evaluare și a comisiei de soluționare a contestațiilor în componența prevăzută în *anexa nr. 4*. Comisia de evaluare va elabora instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Art. 6. Se aprobă modelul contractului de închiriere prevăzut în *anexa nr. 5*.

Art. 7. **Anexele nr. 1-5** fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Cu punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Domnești, prin aparatul de specialitate.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
BOȘCU NINEL CONSTANTIN**

**VIZAT DE LEGALITATE,
/SECRETAR
COJOCARU BOGDAN-MARIUS**



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57
e-mail: primariadomnestiif@yahoo.com
website: www.primariadomnesti.ro



EXPUNERE DE MOTIVE

Potrivit Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Consider oportună închirierea, prin licitație publică a cabinetului medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp aparținând domeniului public al Comunei Domnești, din motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea, având în vedere o serie de avantaje cum ar fi:

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Domnești pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local constituite din chirie precum și impozit pe teren;
- degrevarea bugetului local de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea terenului - trecerea în sarcina chiriașului a întregii responsabilități pentru modul de gestionare a bunului închiriat: întreținerea și exploatarea (inclusiv cele de mediu);
- nu vor mai exista costurile cu paza și întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local;
- crearea de locuri de muncă la nivelul comunei, generarea de venituri pentru populație și prestarea unor servicii de interes local.

Prin închirierea bunului public se crează locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație și se asigură prestarea unor servicii de interes local – servicii medicale.

Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață, serviciile locale de sănătate.

Față de cele susmenționate supun spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre alăturat.

PRIMAR,
BOȘCU NINEL CONSTANTIN



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57
e-mail: primariadomnestiif@yahoo.com
website: www.primariadomnesti.ro



RAPORT DE SPECIALITATE

Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituie patrimoniu al unității administrativ teritoriale bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public și privat precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial, iar consiliul local al unității administrativ teritoriale hotărăște închirierea acestor bunuri în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art.14 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor proprietate publică a comunei Domnești se face numai cu aprobarea consiliului local prin licitație publică.

Imobilul propus spre închirierea, prin licitație publică - cabinetul medical situat în cadrul dispensarului comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp aparține domeniului public al Comunei Domnești.

Având în vedere prevederile:

- art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5). lit a), art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- art. 14 și 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- HCL 62/2015 privind aprobarea Regulamentului – cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Domnești jud. Ilfov, aflate în administrarea Consiliului Local Domnești jud. Ilfov ,

Ținând cont de legalitatea și oportunitatea închirierii acestui imobil, din motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, susțin supunerea spre dezbateră și aprobare a proiectului de hotărâre însoțit de anexe, astfel:

- studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică;
- documentația de atribuire;
- caietul de sarcini;
- comisia de evaluare la închirierea bunului;
- contractul de închiriere.

Compartimentul Achiziții Publice - Investiții,
Administrarea Domeniului Public și Privat
Șef serviciu Babă Violeta

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Domnești nr..... din

**STUDIUL DE OPORTUNITATE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A**

cabinetului medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a închirierii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

A. OBIECTUL ÎNCHIRIERII SI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul închirierii îl reprezintă cabinetul medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICA ÎNCHIRIEREA

1. Motivația pentru componenta economică:

Potrivit art. 36 alin 2 și 3 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau

centrale. Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau închiriere. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Domnești pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Pentru cabinetul medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp, aparținând domeniului public, închirierea, prin chiria ce se face venit la bugetul local, va reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local. Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile cu paza și întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local.

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială:

Prin închirierea bunului public se crează locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație și se asigură prestarea unor servicii de interes local – servicii medicale.

Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață, serviciile locale de sănătate.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.

C. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul chiriei se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

Nivelul chiriei se stabilește prin studiul de evaluare și prevederile **Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, mdificată și completată similar concesiunii.

Potrivit **Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, mdificată și completată, art.17, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al imobilului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. Propunem aplicarea acestei metode de calcul, în lipsa altor informații relevante. Având în vedere că se solicită și utilizarea unui spațiu comun, propunem ca valoarea chiriei pentru aceste spații să reprezinte 50% din valoare chiriei spațiului utilizat direct.

D. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Apreciem că cea mai potrivită modalitate de acordare a închirierii este procedura închirierii prin licitație publică, în conformitate cu prevederile HCL 62/2015 privind aprobarea Regulamentului – cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Domnești jud. Ilfov, aflate în administrarea Consiliului Local Domnești jud. Ilfov

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

a)transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

b)tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

c)proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d)nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e)libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va relua, conform art. 22 din HCL 62/2015.

E. DURATA ESTIMATIVĂ A ÎNCHIRIERII

Fața de starea imobilului ce se va închiria, natura activităților desfășurate, durata propusă este de minim 5 ani – maxim 10 ani de la data semnării contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile art.5, lit. g din HCL 62/2015. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

F.INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa, să nu schimbe destinația imobilului, să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate, să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului, să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

G. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea închirierii conform HCL 62/2015, locatorul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 3 luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării închirierii de către Consiliul Local al Comunei Domnești. În baza studiului de oportunitate se vor elabora caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

Anexa nr.2 la Hotararea Consiliului Local Domnești nr..... din

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a cabinetului medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1.Comuna Domnești, judetul Ilfov, cu sediul în Comuna Domnești, judetul Ilfov,, Cod fiscal, având contul deschis la Trezoreria, reprezentată prin d-l Boșcu Ninel Constantin - primar, în calitate de locator.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice, este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul “Contracte și oferte de închiriere” plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliului Local Domnești nr.____ din _____, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.
3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în “Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și

de catre ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care îndeplinesc condițiile stabilite de art. 16 din HCL 62/2015).**

6. In cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.

7. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei.

8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

9. In cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

10. In baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Garanții și taxa de participare

1. In vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a.) daca ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.

b.) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere

4. Garantiile și taxele se pot depune :

- la casieria Primăriei;

5. Valoarea garanției de participare: 174,45 lei (10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, potrivit art. 15, Anexa 1, HCL 62/2015)

6. Taxa de participare, prin care se acoperă chetuielile de organizare a licitației este în cunșum de 50 lei.

7. Taxa de participare nu se restituie.

8. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singura licitație.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul “Contracte și oferte de închiriere”, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înșcrisuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice :

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;

- dovada înșcrierii în registrul persoanelor juridice fără scop patrimonial, după caz.

2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii și de exploatare:

- certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară;
3. Imputernicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
 4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.
 5. Cererea tip de înscriere la licitație.

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

1. Certificat Fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de Consiliul Local al localității în care domiciliază.
2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresă;
3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.
4. Cererea tip de înscriere la licitație

Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- datele de identificare a ofertantului;
- datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înscrierea la licitație;
- precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.
- durata solicitată de ofertant pentru închiriere

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;
2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de închiriere a bunului;
 - chiria – în lei/lună.
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.
6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
9. Elemente de preț
Prețul minim de pornire a licitației este de: 145,37 lei/lună (4,87lei/mp/lună – 1,088 euro/mp/lună – Potrivit raportului de evaluare întocmit de PFA Tănase Gheorghe pentru spațiul utilizat direct și 2,435 lei/mp/lună -0,544 euro/mp/lună pentru spațiul comun). Calculul s-a făcut potrivit Raportului de evaluare întocmit de PFA Tănase Gheorghe la un curs de 4,4714 lei/euro.
10. Pasul de licitare (suma fixă în bani care reprezintă minimum supralicitării) va fi de 0,1 lei/lună.
11. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.
12. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

13.Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute.

14.Participantului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

5.INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: cel mai mare nivel al chiriei.

5.1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor

5.2. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1.Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2.Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

7.3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

7.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

7.7. Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

7.8. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

7.9. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

7.10 Chiriașul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

7.11. Chiriașul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local Domnești nr..... din

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a cabinetului medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

1. OBIECTUL INCHIRIERII

Obiectul închirierii îl reprezintă cabinetul medical situat în dispensarul comunal, comuna Domnești, jud. Ilfov, str. Principală nr. 1229, format din încăpere în suprafață de 21,09 mp și cota parte din spațiile comune în suprafață de 17,52 mp.

Chiriașul va avea în vedere la exploatarea spațiilor închiriate respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- accesul liber la servicii și la informațiile necesare;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate.

Desfășurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor închiriate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor închiriate în interesul chiriașului și a comunității locale;
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a spațiilor închiriate;
- ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;

- dezvoltarea și modernizarea spațiilor închiriate în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

OBIECTIVELE LOCATORULUI

- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;
- utilizarea adecvată a patrimoniului comunei;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Domnești pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- trecerea responsabilității pentru modul de gestionare a bunului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).
- degrevarea bugetului local de cheltuieli privind administrarea și întreținerea bunului închiriat.

2. CONDITII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 Bunul este bun propriu al comunei, are categoria de folosință construcții administrative și social culturale și va fi folosit pentru scopul pentru care a fost închiriat.

2.2 Pe parcursul exploatării bunului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

2.3 Imobilul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

2.4 Bunul închiriat nu va putea fi subînchiriat; dreptul de închiriere asupra bunului se transmite în caz de succesiune.

2.5 Bunul se închiriază pe perioada de minim 5 ani – maxim 10 ani, în conformitate cu legislația în vigoare.

2.6 Chiria minimă de pornire a licitației este 145,37 lei/lună (4,87lei/mp/lună – 1,088 euro – Potrivit raportului de evaluare întocmit de PFA Tănase Gheorghe pentru spațiul utilizat direct și 2,435 lei/mp/lună - 0,544 euro pentru spațiul comun). Calculul s-a făcut potrivit Raportului de evaluare întocmit de PFA Tănase Gheorghe la un curs de 4,4714 lei/euro.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, ora ____ , riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

3.3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

3.4. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel a chiriei, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

3.5. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

4.2. 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 acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale ale chiriașului, obligații prevăzute în contractul de închiriere, prin reziliere de către locator, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului închiriat liber de sarcini.

4.4 La dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4.5 La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat locatorului liber de sarcini.

4.6. Denunțarea unilaterală a contractului se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

4.7. În cazul rezilierii contractului înainte de termenul minim de închiriere, prevăzut în caietul de sarcini, din cauza locatarului, acesta va plăti locatorului contravaloarea chiriei pentru durata minimă de închiriere.

5. CHELTUIELI DE INSTITUIRE A ÎNCHIRIERII:

-Garanția de participare în cuantum de 174,45 lei (10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, potrivit art. 15, Anexa 1, HCL 62/2015)

-Taxa de participare în cuantum de 50 lei

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local Domnești nr..... din

COMISIA DE EVALUARE LA ÎNCHIRIEREA BUNULUI

Titulari

1. Babă Violeta
2. Calotă Ana Maria
3. Cârciunărescu Alina-Ioana
4. Șerban Cornelia
5. Dumitriu Valentin

Supleanți

1. Radu Mădălina - Andreea
2. Petcu George - Bogdan
3. Ștefan Iuliana
4. Dumitrescu Carmen Florica
5. Cătuță Ecaterina Liliana

**COMISIA DE SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR
LA ÎNCHIRIEREA BUNULUI**

1. Niculaie Ramona - Maria
2. Netcu Georgeta Florența
3. Mihai Isabella
4. Ioniță Alexandra Andreea
5. Dinică Monica

Anexa nr.5 la Hotărârea Consiliului Local Domnești nr..... din

Contract de închiriere

Nr..... din.....

Capitolul I - Părțile contractului

Art. 1 Presentul contract se încheie între:

a) Comuna Domnești cu sediul în nr..... cont nr.
deschis la Trezoreria Ilfov, reprezentat prin Primar dl. Boșcu Ninel Constantin în calitate de
locator.

și

b)..... cu domiciliul (sediul) în
.....cont nr. deschis
la.....legitimat cu B.I./C.I. seria.....
eliberat de.....la data de..... înmatriculat la Registrul Comerțului
cu nr.....reprezentant al prin în calitate de locator.

Capitolul II - Obiectul contractului

Art. 2 Contractul are ca obiect închirierea situat în
..... cu suprafața dem.p. Imobilul este în stare
de întreținere bună/satisfăcătoare și nu necesită/necesită reparații.

Capitolul III - Chiria și durata contractului

Art. 3 Contractul se încheie pe o perioadă de.....ani. Contractul încetează de drept prin
ajungerea la termen, dacă nici una din părți nu își manifestă intenția de a-l reînnoi.

Prețul închirierii care va fi plătit de locator este în sumă de lei/ lună, respectiv
echivalentul aEURO/mp/lună. Plata chiriei se face lunar cel mai târziu până la expirarea
lunii pentru care se face plata.

Plata chiriei se face în numerar sau prin ordin de plată, în contul locatorului
nr.....deschis la Trezoreria Județului Ilfov.

Capitolul IV - Drepturile și obligațiile părților

Art. 4 Locatarul are următoarele drepturi:

a) să folosească imobilul închiriat;

Art. 5 Locatorul are următoarele drepturi:

a) să încaseze chiria prevăzută în contract;

b) să verifice modul în care locatarul folosește bunul.

Art. 6 Obligațiile locatarului sunt:

a) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

b) să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

c) să nu schimbe destinația imobilului;

d) să nu subînchirieze imobilul;

e) să elibereze imobilul pe data încetării contractului;

f) să achite cheltuielile de întreținere care privesc folosința imobilului

g) să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate.

h) să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

i) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului.

j) să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

Art. 7 Obligațiile proprietarului sunt:

a) să pună bunul la dispoziția locatarului;

b) să efectueze lucrările de reparații ce cad în sarcina sa, conform legii.

Capitolul V - Răspunderea contractuală

Art.8 Neîndeplinirea de către una din părți a obligațiilor contractual îndreptățește pe cealaltă să solicite obligarea părții în culpă la plata de daune. În cazul neîndeplinirii timp de 30 de zile a obligațiilor asumate contractul se va rezilia de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată. Neplata chiriei în cuantumul și la termenul prevăzut precum și ocuparea imobilului peste termenul prevăzut în contract atrage penalități de 0,5% din prețul contractului pentru fiecare zi, fără a fi necesară punerea în întârziere a debitorului.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de către părți inclusiv pentru evacuarea locatarului.

Sumele datorate de locatar proprietarului, în condițiile prezentului contract, pot fi recuperate și din garanția de participare.

Locatarul aflat în imposibilitate de a-și îndeplini obligațiile este exonerat de răspundere dacă probează că aceasta se datorează unui caz de forță majoră așa cum este definită în codul civil, faptei locatorului sau a unui prepus de al său.

Locatarul va notifica în termen de 15 zile locatorul asupra apariției cazului de forță majoră sau asupra faptei prepusului locatorului ce-i aduce atingere drepturilor sale ce decurg din prezentul contract.

Locatorul este exonerat de răspundere dacă probează existența unui caz de forță majoră.

Capitolul VI - Încetarea contractului

Art. 9 a) Contractul de închiriere încetează prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat

b) Contractul de închiriere poate înceta:

- prin denunțarea unilaterală de către una din părți;
- prin acordul părților;
- ca urmare a pieririi bunului care face obiectul închirierii.

Denunțarea unilaterală a contractului se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

În cazul rezilierii contractului înainte de termenul minim de închiriere, prevăzut în caietul de sarcini, din cauza locatarului, acesta va plăti locatorului contravaloarea chiriei pentru durata minimă de închiriere.

Capitolul VII - Cesiunea contractului

Art. 10 Cesiunea contractului nu se poate face decât cu acordul scris al locatorului.

Capitolul VIII - Litigii

Art. 11 Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

Capitolul IX – Notificări

Art. 12 În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 13 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consider primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiu poștal primitor.

Art. 14 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una din părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute la articolele precedente.

Capitolul X - Alte dispoziții

Art.15 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 16 La încetarea contractului, imobilul va fi preluat de către locatar cu toate îmbunătățirile aduse de către locatar, indiferent de natura lor, fără a se crea vreo obligație în sarcina locatorului.

Art. 17 Pentru motive de interes public, locatorul va putea denunța unilateral contractul, cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

Locatarul poate denunța unilateral contractul, notificând acest lucru locatorului, fără a respecta termenul de preaviz însă el nu va putea solicita, în acest caz restituirea proporțională a chiriei.

Art. 18 În cazul în care locatarul a încălcat, cu vinovăție obligațiile asumate prin prezentul contract nu va mai putea încheia, pentru o perioadă de 5 ani un alt contract de închiriere a unor bunuri din domeniul public sau privat al comunei Domnești.

Art. 19 Predarea-preluarea imobilului se va face în baza unui proces – verbal încheiat între părți. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 (trei) exemplare din care 2(doua) pentru locator și 1(unul) pentru locatar, astăzi_____.

LOCATOR

LOCATAR