ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA SÂNPAUL
-CONSILIUL LOCAL-

Sânpaul, Str. Principala nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.primaria@sanpaulcluj.ro/

HOTĂRÂREA nr. 79
11.10.2024

privind aprobarea caietului de sarcini – cadru – pentru inchirierea prin licitatie publică a unui teren extravilan, în suprafață de 70000 mp situat in sat Topa Mică CF

Consiliul local al comunei Sânpaul județul Cluj , întrunit în ședința extraordinară din data de 11.10.2024;

Ținând cont de necesitatea și oportunitatea valorificării unor imobile aflate in proprietatea comunei Sânpaul

Văzând referatul compartimentului de achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sânpaul, jud. Cluj;

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Sânpaul, privind aprobarea caietului de sarcini – cadru - pentru închirierea prin licitație publică a unui teren extravilan in suprafața de 70000 mp, situat in sat Topa Mică CF.

Ținând cont de avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Sânpaul;

Potrivit prevederilor:

- Art.332, art.333, art.334 si art.335, secțiunea a 4-a din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ
- Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 – privind finanțele publice locale cu modificările si completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art.136 din Ordonanța de urgenta nr,57/2019 – privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea **caietului de sarcini, fișa de date a procedurii și contractul cadru** - pentru închirierea, prin licitație publică a unui teren extravilan în suprafața de **70000 mp**, situat in sat **Topa Mica, CF 56645, conform anexei 1, 2, 3** ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Terenul are **valoarea de 1.045.086 lei**, conform raportului de evaluare, întocmit de către Felecan Mioara Livia – legitimația nr.12520- membru ANEVAR

Art.3. Destinația terenului care face obiectul închirierii este a) activități de comerț, agricole; b) activități de producție (activitățile de producție trebuie să nu aducă atingere mediului înconjurător și liniștii publice a cetățenilor);

Art. 4. Închirierea se va face pe o **perioada de 5 ani** .

Art.5. Prețul de pornire al licitației este de **3.483,62 lei/lună – cu pas de 174,18 lei/lună,** actualizându-se anual cu rata inflației, conform raportului de evaluare, întocmit de către Felecan Mioara Livia – legitimația nr.12520- membru ANEVAR.

Art. 6. Închirierea se va face pe o perioada de 3 ani .

ANEXA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA SÂNPAUL

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

CAIET DE SARCINI

pentru închiriere prin licitație publică a imobilului
TEREN EXTRAVILAN, SITUAT IN LOCALITATEA TOPA MICĂ , COMUNA SÂNPAUL, JUDEȚUL CLUJ

A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;

Prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice având ca obiect închirierea unui teren arabil situat în extravilanul localității Topa Mică.

Organizatorul licitației este UAT Comuna Sânpaul cu sediul în sat Sânpaul nr. 195, județul Cluj, cod poștal 407530, CIF 4546987, tel 0264282810 fax 0264282805, email primaria@sanpaulcluj.ro, site web www.sanpaulcluj.ro.

B. Identificarea bunurilor care urmează sa fie închiriate

-imobilul teren situat în extravilanul localității Topa Mică este în suprafață de 70.000 mp și face parte din imobilul înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 56645, aflându-se în domeniul privat al UAT Comuna Sânpaul;

C. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Închirierea imobilelor se fac în scopul realizării următoarelor activități:

a. activități de comerț, agricole;

b. activități de producție (activitățile de producție trebuie să nu aducă atingere mediului înconjurător și liniștii publice a cetățenilor);

Predarea primirea bunurilor ce fac obiectul închirierii se va face pe baza de proces-verbal.

D. Condițiile de exploatare a chiriei

1. Condiții privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei, urmând să plătească taxele pe clădiri datorate bugetului local;

2. Chiriașul va exploata bunul ca pe un bun propriu „ca un bun gospodar".

3. Chiriașul va administra bunul închiriat în bune condiții și cu respectarea legislației în materie, în vigoare.

4. Chiriașul va urmări comportarea în timp a construcțiilor anunțând proprietarul **de îndată** în cazul în care apar evenimente care ar compromite stabilitatea și buna funcționare a construcțiilor.

5. Obiectivele de ordin economic urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- dezvoltare unei activități în spiritul economiei de piața, respectând prevederile prezentului Caiet de sarcini;

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

- obiective de ordin financiar urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- achitarea chiriei în cuantum și la termen către proprietar.

- achitarea taxelor și impozitelor pentru imobil cade în sarcina chiriașului

- achitarea taxelor și impozitelor pentru veniturile realizate ca urmare a închirierii imobilului și a derulării afacerii în acest imobil, cade în sarcina chiriașului.

6. Obiective de ordin social urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- nu se permite subînchiriere/ subînchiriere sau cesionare a bunurilor ce fac obiectul închirierii.

- la încetarea contractului de chirie, din orice cauză, chiriașul fiind obligat ca pe baza de proces-verbal să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile ce fac obiectul închirierii.

- chiriașul are obligația de a efectua lucrările de întreținere corespunzătoare pentru menținerea/creșterea potențialului de producție al bunului închiriat.

- în caz de deteriorare a bunurilor închiriate (teren, construcții) din vina exclusivă a chiriașului, acesta este obligat să suporte toate consecințele legate pentru restabilirea situației de funcționare a bunurilor potrivit destinației.

- în exploatarea imobilelor, se interzice schimbarea destinației bunurilor închiriate fără acordul expres al proprietarului.

- daca comuna Sânpaul stabilește vânzarea respectivului obiectiv și chiriașul si-a îndeplinit toate obligațiile contractuale, acesta din urma are drept de preemțiune, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data respectiva, cu privire la cumpărarea bunurilor descrise mai sus.

7. Obiective de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- păstrarea condițiilor de mediu existente la data închirierii,

- respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și a populației în activitățile desfășurate ce sunt legate de acest imobil.

- desfășurarea de activități productive nepoluante, inclusiv realizarea de branșamente și racordări la utilitățile existente în zona, (apa, canalizare, curent electric), acolo unde se impune.

E. Condiții generale ale chiriei

Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea chiriei (regimul bunurilor proprii):

- Bunurile de inventar predate chiriașului la preluarea imobilului sunt și vor rămâne în proprietatea proprietarului.

- Obiectele de inventar, dotările făcute de proprietar pe parcursul derulării chiriei rămân în proprietatea proprietarului și vor fi predate chiriașului pe baza de proces-verbal în custodie sau închiriate.

- Bunurile proprii ale chiriașului folosite în derularea contratului și dotările făcute de chiriaș vor rămâne în proprietatea chiriașului, daca nu exista intenția de cumpărare din partea proprietarului.

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

- Bunurile cumpărate de chiriaş pentru racordarea la utilităţi a bunului, după montarea lor devin proprietatea proprietarului, care va fi invitat la recepţia şi punerea lor în funcţiune.

F. Obligaţiile privind protecţia mediului sunt stabilite conform legislaţiei în vigoare

- În exploatarea bunului închiriat se vor lua masuri pentru a nu polua chimic şi fonic zona din jurul acestuia, de încadrare în limitele admisibile a intensităţii sonore şi de respectare a programului de funcţionare aprobat de către Primăria Sânpaul.
- Chiriaşul se obliga sa asigure curăţenia atât în interiorul cat şi în exteriorul imobilului;
- În exploatarea bunului închiriat se vor lua masuri pentru a nu polua terenurile agricole, culturile, flora şi fauna din zonă precum şi a apei potabile.
- Activitatea de producţie se va face fără a polua aerul.

G. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenta

Prin contractul de închiriere, chiriaşul are dreptul să folosească bunul închiriat 3 ani, plus încă 2 ani dacă se prelungeşte contractul prin acordul parţilor.

- Neutilizarea/închiderea pe o perioadă mai mare de 6 luni a imobilului, duce la anularea chiriei chiar dacă obligaţiile financiare (achitarea chiriei/ investiţii) sunt la zi.

H. Interdicţia subconcesionării bunului închiriat.

Bunul închiriat nu poate fi subînchiriat în tot sau în parte către terţi sub sancţiunea anularii contractului de chirie.

Bunul închiriat nu poate fi închiriat în tot sau în parte către terţi sub sancţiunea anularii contractului de chirie.

I. Durata chiriei

- Durata chiriei este de 3 de ani.
- Contractul de chirie se poate prelungi cu acordul ambelor parţi cu încă 2 ani.
- Dacă nici una din parţi nu solicită rezilierea contractului până în ziua expirării celor 3 ani, acesta se prelungeşte cu încă 2 ani.

J. Chiria

Chiria începe de la preţul de pornire de:

- 3.483,62 lei/lună – cu pas de 174,18 lei/lună, actualizându-se anual cu rata inflaţiei;

Stabilirea cuantumului chiriei s-a realizat având în vedere evaluarea terenului conform raportului de evaluare anexat prezentului caiet de sarcini cât şi importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat.

Plata chiriei se poate realiza lunar până în data de 20 ale fiecărei luni în curs sau trimestrial până în data de 30 ale celei de-a doua lună din trimestrul în curs. Noţiunea de trimestru se referă la cele 4 perioade de câte trei luni a fiecărui an calendaristic (ianuarie-martie, aprilie-iunie etc.). Câştigătorul va depune în scris odată cu semnarea contractului de închiriere opţiunea sa de plată (lunar sau trimestrial).

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulclui.ro/, e-mail primaria@sanpaulclui.ro

În caz de neplată a chiriei până la data specificată mai sus proprietarul poate aplica penalități în cuantum de 0.1% pentru fiecare zi de întârziere a plății.

K. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar.

- Înscrierea la licitație a ofertanților este condiționată de semnarea de către potențialul chiriaș a unei declarații pe proprie răspundere prin care își însușește prezentul Caiet de sarcini și Documentația de atribuire.
- Lista de lucrări/investiții ce urmează a fi executate de către chiriaș se va constitui drept anexă la Contractul de chirie și nerespectarea ei va duce la anularea contractului.
- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție de participare în cuantum de minim două chirii (calculate la prețul de pornire al licitației), garanție ce se va putea restitui după expirarea termenului de contestații pentru necâștigători și va deveni depozit de securitate pentru câștigător; în acest caz, garanția se restituire după încheierea contractului, la predarea-primirea bunului închiriat fără observații. Garanția se va vira în contul Comunei Sânpaul RO75 TREZ 2165 006X XX01 8587 deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.
- Cade în sarcina chiriașului de a respecta legile în vigoare privind utilizarea actelor contabile cu regim special (chitanțiere, facturi, etc.) în exploatarea bunului închiriat.

L. Condiții de siguranță în exploatare;

- Chiriașul va lua toate masurile necesare pentru exploatarea în condiții de siguranța a bunului închiriat.
- Chiriașul va respecta normele în vigoare de utilizare a instalațiilor electrice pentru construcții.
- Chiriașul va respecta normele în vigoare va respecta normele în vigoare de prevenire și stingerea incendiilor pentru imobilele construcții.
- Chiriașul va întocmi și va afișa „Plan de evacuare în caz de incendiu", și va urmări păstrarea lui în permanenta la loc vizibil pentru imobilele construcții.
- Chiriașul va instrui personalul de deservire al imobilului privind normele de prevenire și stingere a incendiului și va întocmi și tine la zi „Fisa individuala de instructaj în domeniul situațiilor de urgenta" pentru imobilele construcții.

M. Protecția muncii

- Chiriașul este responsabil de respectarea normelor de protecția muncii în cadrul activității desfășurate în incinta imobilului închiriat.
- Chiriașul va instrui personalul de deservire privind normele de protecția muncii și va întocmi și tine la zi „Fisa de instruire individuala privind securitatea și sănătatea în munca" .

N. Clauze referitoare la încetarea contractului de chirie.

1. Încetarea contractului de chirie de bunuri proprietate privata poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de chirie, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de chirie de bunuri, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterala de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;

f) 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.

g) în cazul în care din motive obiective, modificări legislative, expropriere pentru cauza de utilitate publica sau intervenția oricărei situații pe care proprietarul nu a putut sa o prevadă la semnarea contractului.

h) cu acordul părților, acord exprimat în scris în urma unei notificări a oricărei dintre părți în condițiile prevăzute de lege.

2. În cazul prelungirii contractului de chirie, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

3. În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de chirie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de chirie sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la chirie.

6. Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

O. Depunerea ofertelor

Documentația de participare la licitație se depune în plic închis la registratura Primăriei Sânpaul, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

Modul de prezentare a ofertei :

Documentația de ofertare se va depune în două plicuri, unul interior și unul exterior.

Plicul exterior va conține obligatoriu următoarele documente :

1. OPIS
2. Cererea de înscriere la licitație
3. Fișa ofertantului
4. Declarație de eligibilitate

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

5. Copie certificată al certificatului de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau carte de identitate;

6. certificat constatator emis de ORC;

7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF

8. Certificat de atestare fiscală eliberat de serviciul impozite şi taxe locale din UAT unde ofertantul îşi are sediul social şi punctele de lucru/domiciliu.

9. Document care atesta constituirea garanției de participare

10. Împuternicire în original, însoțită de o copie a cărții de identitate a împuternicitului (dacă este cazul).

11. Declarație pe proprie răspundere privind însuşirea Caietului de sarcini.

Pe plic se menționează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI TEREN EXTRAVILAN ÎN LOCALITATEA TOPA MICĂ, COMUNA SÂNPAUL, JUDEȚUL CLUJ".

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, ofertă ce va avea valabilitate de **minim 30 de zile,** ofertei trebuind să fie semnată de către ofertant.

În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere. Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 08.00-16.00 de la sediul Primăriei Comunei Sânpaul sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.sanpaulcluj.ro

P. Desfășurarea licitației

Pot participa la şedința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

Şedinţa de licitaţie este deschisă de preşedintele comisiei, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desfăşurării licitaţiei.

Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă spaţiul care urmează a fi licitat, precum şi preţul de începere a licitaţiei.

La licitaţie pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în Romania sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitaţie analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţie.

Comisia de licitaţie respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) nu îndeplineşte condiţiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante faţă de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscala nu sunt în termenul de valabilitate la data licitaţiei.

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrul comerţului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație. Opţiunile de licitare făcute de operatorii economici faţă de preţul de pornire la licitaţie se înregistrează în procesele-verbale de desfăşurare a licitaţiei.

Este declarat adjudecatar (câştigător) licitantul care a oferit preţul cel mai mare.

Dacă la licitaţie se prezintă sau se califică un singur ofertant, spațiul nu se supune licitării şi nu se poate adjudeca prin respectiva licitaţie. După terminarea şedinţei de licitaţie se întocmeşte un proces-verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data şi locul desfăşurării licitaţiei, procedura de licitaţie, membrii comisiei de licitaţie prezenţi, tipul licitaţiei, obiectul licitaţiei, solicitanţii care nu au îndeplinit condiţiile de participare la licitaţie, ofertanţii pentru fiecare spaţiu şi reprezentanţii oficiali ai acestora, preţul de pornire a licitaţiei, ultima ofertă făcută, câştigătorul licitaţiei, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observaţii cu privire la organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

Procesul-verbal al şedinţei de licitaţie se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie prezenţi şi de reprezentanţii operatorilor economici înscrişi la licitaţie.

Termenul de contestaţie este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitaţiei. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a Curţii de Apel, conform prevederilor legale.

Responsabil achiziţii publice
Apostol Tudor

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL SÂNPAUL
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICO-FINANCIARE, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ

RAPORT
al Comisiei de specialitate

privind aprobarea caietului de sarcini – cadru – pentru închirierea prin licitație publică a unui teren extravilan, în suprafață de 70000 mp situat in sat Topa Mică CF 56645, Sânpaul

Comisia de specialitate nr. ___I__ din cadrul Consiliului local al comunei Sânpaul , întrunita în ședința de lucru din data de 11.10.2024 a analizat proiectul de hotărâre , elaborat din inițiativa primarului comunei Sânpaul, privind aprobarea caietului de sarcini – cadru – pentru închirierea prin licitație publică a unui teren extravilan, în suprafață de 70000 mp situat in sat Topa Mică CF 56645, Sânpaul.

Comisia , in urma dezbaterilor , constata ca proiectul a fost *elaborat in conformitate cu următoarele acte normative :*

- Art.332 si art.333, secțiunea a4-a din OUG 57/2019, privind codul administrativ
- Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 – privind finanțele publice locale cu modificările si completările ulterioare;

Având in vedere prevederile OUG 57/2019, privind Codul Admministrativ

Comisia de specialitate nr.___I__ - acordă **Aviz** ..... *proiectului de hotărâre* mai sus menționat si propune Consiliului local al comunei Sânpaul aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentata de către inițiator, în vederea emiterii unei hotărâri în acest sens.

Președinte de comisie	Mureșan Vasile	semnătura.....
Secretar	Mărdan Augustin	semnătura.....
Membru	Oltean Ioan	semnătura.....
Membru	Popon Liviu	semnătura .....
Membru	Lăpușan Alexandru Ioan	semnătura .....

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA SÂNPAUL

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

ANEXA 1 la HCL nr.79/11.10.2024

CAIET DE SARCINI

pentru închiriere prin licitație publică a imobilului
TEREN EXTRAVILAN, SITUAT IN
LOCALITATEA TOPA MICĂ , COMUNA SÂNPAUL, JUDEȚUL CLUJ

A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;

Prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice având ca obiect închirierea unui teren arabil situat în extravilanul localității Topa Mică.

Organizatorul licitației este UAT Comuna Sânpaul cu sediul în sat Sânpaul nr. 195, județul Cluj, cod poștal 407530, CIF 4546987, tel 0264282810 fax 0264282805, email primaria@sanpaulcluj.ro, site web www.sanpaulcluj.ro.

B. Identificarea bunurilor care urmează sa fie închiriate

-imobilul teren situat în extravilanul localității Topa Mică este în suprafață de 70.000 mp și face parte din imobilul înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 56645, aflându-se în domeniul privat al UAT Comuna Sânpaul;

C. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Închirierea imobilelor se fac în scopul realizării următoarelor activități:

a. activități de comerț, agricole;

b. activități de producție (activitățile de producție trebuie să nu aducă atingere mediului înconjurător și liniștii publice a cetățenilor);

Predarea primirea bunurilor ce fac obiectul închirierii se va face pe baza de proces-verbal.

D. Condițiile de exploatare a chiriei

1. Condiții privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei, urmând să plătească taxele pe clădiri datorate bugetului local;

2. Chiriașul va exploata bunul ca pe un bun propriu „ca un bun gospodar".

3. Chiriașul va administra bunul închiriat în bune condiții și cu respectarea legislației în materie, în vigoare.

4. Chiriașul va urmări comportarea în timp a construcțiilor anunțând proprietarul **de îndată** în cazul în care apar evenimente care ar compromite stabilitatea și buna funcționare a construcțiilor.

5. Obiectivele de ordin economic urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- dezvoltare unei activități în spiritul economiei de piața, respectând prevederile prezentului Caiet de sarcini;

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

- obiective de ordin financiar urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- achitarea chiriei în cuantum și la termen către proprietar.

- achitarea taxelor și impozitelor pentru imobil cade în sarcina chiriașului

- achitarea taxelor și impozitelor pentru veniturile realizate ca urmare a închirierii imobilului și a derulării afacerii în acest imobil, cade în sarcina chiriașului.

6. Obiective de ordin social urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- nu se permite subînchiriere/ subînchiriere sau cesionare a bunurilor ce fac obiectul închirierii.

- la încetarea contractului de chirie, din orice cauză, chiriașul fiind obligat ca pe baza de proces-verbal să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile ce fac obiectul închirierii.

- chiriașul are obligația de a efectua lucrările de întreținere corespunzătoare pentru menținerea/creșterea potențialului de producție al bunului închiriat.

- în caz de deteriorare a bunurilor închiriate (teren, construcții) din vina exclusivă a chiriașului, acesta este obligat să suporte toate consecințele legate pentru restabilirea situației de funcționare a bunurilor potrivit destinației.

- în exploatarea imobilelor, se interzice schimbarea destinației bunurilor închiriate fără acordul expres al proprietarului.

- daca comuna Sânpaul stabilește vânzarea respectivului obiectiv și chiriașul si-a îndeplinit toate obligațiile contractuale, acesta din urma are drept de preemțiune, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data respectiva, cu privire la cumpărarea bunurilor descrise mai sus.

7. Obiective de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;

- păstrarea condițiilor de mediu existente la data închirierii,

- respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și a populației în activitățile desfășurate ce sunt legate de acest imobil.

- desfășurarea de activități productive nepoluante, inclusiv realizarea de branșamente și racordări la utilitățile existente în zona, (apa, canalizare, curent electric), acolo unde se impune.

E. Condiții generale ale chiriei

Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea chiriei (regimul bunurilor proprii):

- Bunurile de inventar predate chiriașului la preluarea imobilului sunt și vor rămâne în proprietatea proprietarului.

- Obiectele de inventar, dotările făcute de proprietar pe parcursul derulării chiriei rămân în proprietatea proprietarului și vor fi predate chiriașului pe baza de proces-verbal în custodie sau închiriate.

- Bunurile proprii ale chiriașului folosite în derularea contratului și dotările făcute de chiriaș vor rămâne în proprietatea chiriașului, daca nu exista intenția de cumpărare din partea proprietarului.

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

- Bunurile cumpărate de chiriaș pentru racordarea la utilități a bunului, după montarea lor devin proprietatea proprietarului, care va fi invitat la recepția și punerea lor în funcțiune.

F. Obligațiile privind protecția mediului sunt stabilite conform legislației în vigoare

- În exploatarea bunului închiriat se vor lua masuri pentru a nu polua chimic și fonic zona din jurul acestuia, de încadrare în limitele admisibile a intensității sonore și de respectare a programului de funcționare aprobat de către Primăria Sânpaul.
- Chiriașul se obliga sa asigure curățenia atât în interiorul cat și în exteriorul imobilului;
- În exploatarea bunului închiriat se vor lua masuri pentru a nu polua terenurile agricole, culturile, flora și fauna din zonă precum și a apei potabile.
- Activitatea de producție se va face fără a polua aerul.

G. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanenta

Prin contractul de închiriere, chiriașul are dreptul să folosească bunul închiriat 3 ani, plus încă 2 ani dacă se prelungește contractul prin acordul parților.

- Neutilizarea/închiderea pe o perioadă mai mare de 6 luni a imobilului, duce la anularea chiriei chiar dacă obligațiile financiare (achitarea chiriei/ investiții) sunt la zi.

H. Interdicția subconcesionării bunului închiriat.

Bunul închiriat nu poate fi subînchiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de chirie.

Bunul închiriat nu poate fi închiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de chirie.

I. Durata chiriei

- Durata chiriei este de 5 de ani.
- Contractul de chirie se poate prelungi cu acordul ambelor parți cu încă 2 ani.
- Dacă nici una din parți nu solicită rezilierea contractului până în ziua expirării celor 5 ani, acesta se prelungeşte cu încă 2 ani.

J. Chiria

Chiria începe de la prețul de pornire de:

- 3.483,62 lei/lună – cu pas de 174,18 lei/lună, actualizându-se anual cu rata inflației;

Stabilirea cuantumului chiriei s-a realizat având în vedere evaluarea terenului conform raportului de evaluare anexat prezentului caiet de sarcini cât și importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

Plata chiriei se poate realiza lunar până în data de 20 ale fiecărei luni în curs sau trimestrial până în data de 30 ale celei de-a doua lună din trimestrul în curs. Noțiunea de trimestru se referă la cele 4 perioade de câte trei luni a fiecărui an calendaristic (ianuarie-martie, aprilie-iunie etc.). Câștigătorul va depune în scris odată cu semnarea contractului de închiriere opțiunea sa de plată (lunar sau trimestrial).

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

În caz de neplată a chiriei până la data specificată mai sus proprietarul poate aplica penalități în cuantum de 0.1% pentru fiecare zi de întârziere a plății.

K. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar.

- Înscrierea la licitație a ofertanților este condiționată de semnarea de către potențialul chiriaș a unei declarații pe proprie răspundere prin care își însușește prezentul Caiet de sarcini și Documentația de atribuire.

- Lista de lucrări/investiții ce urmează a fi executate de către chiriaș se va constitui drept anexă la Contractul de chirie și nerespectarea ei va duce la anularea contractului.

- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție de participare în cuantum de minim două chirii (calculate la prețul de pornire al licitației), garanție ce se va putea restitui după expirarea termenului de contestații pentru necâștigători și va deveni depozit de securitate pentru câștigător; în acest caz, garanția se restituire după încheierea contractului, la predarea-primirea bunului închiriat fără observații. Garanția se va vira în contul Comunei Sânpaul RO75 TREZ 2165 006X XX01 8587 deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.

- Cade în sarcina chiriașului de a respecta legile în vigoare privind utilizarea actelor contabile cu regim special (chitanțiere, facturi, etc.) în exploatarea bunului închiriat.

L. Condiții de siguranță în exploatare;

- Chiriașul va lua toate masurile necesare pentru exploatarea în condiții de siguranța a bunului închiriat.

- Chiriașul va respecta normele în vigoare de utilizare a instalațiilor electrice pentru construcții.

- Chiriașul va respecta normele în vigoare va respecta normele în vigoare de prevenire și stingerea incendiilor pentru imobilele construcții.

- Chiriașul va întocmi și va afișa „Plan de evacuare în caz de incendiu", și va urmări păstrarea lui în permanenta la loc vizibil pentru imobilele construcții.

- Chiriașul va instrui personalul de deservire al imobilului privind normele de prevenire și stingere a incendiului și va întocmi și tine la zi „Fisa individuala de instructaj în domeniul situațiilor de urgenta" pentru imobilele construcții.

M. Protecția muncii

- Chiriașul este responsabil de respectarea normelor de protecția muncii în cadrul activității desfășurate în incinta imobilului închiriat.

- Chiriașul va instrui personalul de deservire privind normele de protecția muncii și va întocmi și tine la zi „Fisa de instruire individuala privind securitatea și sănătatea în munca" .

N. Clauze referitoare la încetarea contractului de chirie.

1. Încetarea contractului de chirie de bunuri proprietate privata poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de chirie, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulclui.ro/, e-mail primaria@sanpaulclui.ro

b) în cazul exploatării, în condiţiile contractului de chirie de bunuri, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere unilaterala de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş;

f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

g) în cazul în care din motive obiective, modificări legislative, expropriere pentru cauza de utilitate publica sau intervenţia oricărei situaţii pe care proprietarul nu a putut sa o prevadă la semnarea contractului.

h) cu acordul părţilor, acord exprimat în scris în urma unei notificări a oricărei dintre părţi în condiţiile prevăzute de lege.

2. În cazul prelungirii contractului de chirie, acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

3. În situaţia prevăzută la alin. (1) lit. c), proprietarul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de chirie şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

4. În cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de chirie sau a incapacităţii îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptăţită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel.

5. În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la chirie.

6. Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaş ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. (5).

O. Depunerea ofertelor

Documentaţia de participare la licitaţie se depune în plic închis la registratura Primăriei Sânpaul, până la data şi ora limită stabilită în anunţul de închiriere.

Modul de prezentare a ofertei :

Documentaţia de ofertare se va depune în două plicuri, unul interior şi unul exterior.

Plicul exterior va conţine obligatoriu următoarele documente :

1. OPIS
2. Cererea de înscriere la licitaţie
3. Fişa ofertantului
4. Declaraţie de eligibilitate

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulclui.ro

5. Copie certificată al certificatului de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau carte de identitate;

6. certificat constatator emis de ORC;

7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF

8. Certificat de atestare fiscală eliberat de serviciul impozite şi taxe locale din UAT unde ofertantul îşi are sediul social şi punctele de lucru/domiciliu.

9. Document care atesta constituirea garanției de participare

10. Împuternicire în original, însoțită de o copie a cărții de identitate a împuternicitului (dacă este cazul).

11. Declarație pe proprie răspundere privind însuşirea Caietului de sarcini.

Pe plic se menționează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea "LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI TEREN EXTRAVILAN ÎN LOCALITATEA TOPA MICĂ, COMUNA SÂNPAUL, JUDEȚUL CLUJ".

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, ofertă ce va avea valabilitate de **minim 30 de zile,** ofertei trebuind să fie semnată de către ofertant.

În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere. Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 08.00-16.00 de la sediul Primăriei Comunei Sânpaul sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.sanpaulcluj.ro

P. Desfășurarea licitației

Pot participa la şedinţa de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

Şedinţa de licitaţie este deschisă de preşedintele comisiei, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desfăşurării licitaţiei.

Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă spațiul care urmează a fi licitat, precum şi preţul de începere a licitaţiei.

La licitaţie pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în Romania sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitaţie analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţie.

Comisia de licitaţie respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) nu îndeplineşte condițiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante faţă de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscala nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrul comerţului;

După verificarea condiţiilor de calificare preşedintele comisiei anunţă ofertanţii calificaţi pentru licitaţie. Opţiunile de licitare făcute de operatorii economici faţă de preţul de pornire la licitaţie se înregistrează în procesele-verbale de desfăşurare a licitaţiei.

Este declarat adjudecatar (câştigător) licitantul care a oferit preţul cel mai mare.

Dacă la licitaţie se prezintă sau se califică un singur ofertant, spaţiul nu se supune licitării şi nu se poate adjudeca prin respectiva licitaţie. După terminarea şedinţei de licitaţie se întocmeşte un proces-verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data şi locul desfăşurării licitaţiei, procedura de licitaţie, membrii comisiei de licitaţie prezenţi, tipul licitaţiei, obiectul licitaţiei, solicitanţii care nu au îndeplinit condiţiile de participare la licitaţie, ofertanţii pentru fiecare spaţiu şi reprezentanţii oficiali ai acestora, preţul de pornire a licitaţiei, ultima ofertă făcută, câştigătorul licitaţiei, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observaţii cu privire la organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

Procesul-verbal al şedinţei de licitaţie se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie prezenţi şi de reprezentanţii operatorilor economici înscrişi la licitaţie.

Termenul de contestaţie este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitaţiei. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a Curţii de Apel, conform prevederilor legale.

Responsabil achiziţii publice
Apostol Tudor

ANEXA 2 la HCL nr.79/11.10.2024

FIŞA DE DATE A PROCEDURII
privind închiriere, prin licitaţie publică, a proprietăţii imobiliare înscrisă în CF 56645 SANPAUL, situată în comuna sanpaul, sat Topa Mica

I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna SANPAUL , cu sediul administrativ în sat. Sanpaul, nr. 195, comuna Sânpaul jud. Cluj
codul fiscal: 4546987
telefon / fax: 0264 - 282810, 0264/282805
e-mail: primaria@sanpaulcluj.ro
persoană de contract: adm.public – Bogdan Mihai Calin

Procurarea documentaţiei de atribuire

Documentaţia de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei comunei Sanpaul si la sediul Primariei

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea proprietăţii imobiliare, înscrisă în CF 56645 Sanpaul, situată în com. Sanpaul, sat Topa Mica

- Teren extravilan

III. CRITERII DE CALIFICARE ŞI/SAU SELECŢIE

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei Sanpaul, până la data limită pentru depunere stabilită în anuntul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care vor conţine următoarele documente:

a. **Pe plicul exterior** se va indica **obiectul licitaţiei** pentru care este depusă oferta, **numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia şi va conţine:**

A. Pentru persoana juridică română

1) **documente de certificare a identităţii si calităţii ofertantului:**

- **Fişa ofertantului,** conform **Anexei nr.1;**
- **Declaraţia de participare la licitaţie**, conform **Anexei nr. 2;**
- **certificatul de înregistrare,** emis de Oficiul Registrului Comerţului- copie;
- **certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului**, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

- *ofertantul nu este în faliment;*
- *ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;*
- *sediul social;*
- *administratorul ofertantului.*

• copie după **statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale** semnificative;

• **declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3,** însoţită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;**

• **împuternicire,** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;

• **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

• **bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent,** semnat şi parafat.

• **declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor,** potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

2) documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie:

dovada depunerii ***garanţiei de participare la licitaţie,*** în cuantum de **6967 lei,** echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la preţul minim de închiriere).

B. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum şi

• scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relaţii de corespondent, în original şi în traducere legalizată;

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1) documente de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului:

- **Fişa ofertantului,** conform **Anexei nr. 1;**
- **Declaraţia de participare la licitaţie,** conform **Anexei nr. 2;**
- **act de identitate** - copie;
- **copie după certificatul de înregistrare, autorizaţia de funcţionare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,**
- **împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
- **declaraţie pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF,** care să ateste că nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor,** potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, ograf, de către ofertant.

2)documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie:

- dovada depunerii **garanţiei de participare la licitaţie,** în cuantum **de 6386,28 lei,** echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la preţul minim de închiriere).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru proprietatea imobiliară înscrisă în CF 56645 Sânpaul, situată în extravilanul satului Topa Mica,

3. Garanţia de participare	1. Garanţia de participare la licitaţie constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la preţul minim de închiriere). 2. Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia. 3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanţilor garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător. 4. Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
4. Clarificări	- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. - Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fară ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei comunei Sanpaul, sat Sanpaul nr.195, com. Sanpaul, judetul Cluj b) Data limită pentru depunerea ofertei: c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanţiei de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: - PLICUL EXTERIOR: - va conţine documentele de calificare şi se va inscripţiona *"Documente de calificare"*, numele sau denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR: „ LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE, SITUATĂ ÎN SAT TOPA MICĂ, COM. SÂNPAUL, JUDEŢUL CLUJ A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE - PE PLICUL INTERIOR, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu *numele sau denumirea ofertantului*, precum şi *domiciliul sau sediul social al acestuia*, după caz, şi va conţine Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări. Plicul exterior conţinând plicul interior, se va sigila şi se va depune la sediul autorităţii contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.
6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei	Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră cad în sarcina persoanei interesate; Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menţionată în caietul de sarcini sau după data şi ora limită stabilite.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora si locul deschiderii ofertelor: ..... la sediul Primăriei comunei Sanpaul, sat Sanpaul nr.195, com. Sanpaul, jud. Cluj, pentru participanţii la sedinţa de deschidere: - reprezentanţii ofertanţilor, vor participa la sedinţa de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

V. **Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:**

A) cel mai mare nivel al chiriei;
B) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
C) protecţia mediului înconjurător;
D) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

- **Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte după cum urmează:**
  1. **cel mai mare nivel al chiriei - 50%;**
  2. **capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - 20%;**
  3. **protecţia mediului înconjurător - 20%;**
  4. **condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - 10%.**

- **Este declarant câştigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.**

- **În cazul unor oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: protecţia mediului înconjurător. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.**

VI. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitaţie se va desfăşura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor şi stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data şi ora stabilită în anunţul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Sânpaul vor fi prezenţi membrii Comisiei de evaluare şi ofertanţii.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile şi se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conţinutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum şi ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi.
- Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. **În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.**
- În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
- Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

- Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor şi atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menţionat mai sus, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi.
- Oferta câştigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare. În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru următorul criteriu de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
- Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare
- Autoritatea contractantă va informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

VII. ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe site-ul Primăriei. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este **stabilit in functie de data HCL-ului de aprobare a prezentei,** la sediul Primăriei comunei Sanpaul.

Şedinţa publică de deschidere şi evaluare a ofertelor se va desfăşura în data mentionata in anunt.

VIII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conţine clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a proprietăţii imobiliare, proprietate privată a comunei Sânpaul, înscrisă în CF 56645, Sânpaul situată în extravilanul satului Topa Mica

1) Ofertant

_____

2) Sediul societăţii sau adresa

_____

3) Telefon

_____

4) Reprezentant legal

_____

5) Funcţia

_____

6) Cod fiscal

_____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului

_____

8) Nr. Cont

_____

9) Banca

_____

10) Capitalul social (mil. lei)

_____

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

_____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

_____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

_____

-
-
-

Data _____

Ofertant

_____

L.S.

ANEXA NR. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a proprietăţii imobiliare, proprietate privată a comunei Sânpaul, înscrisă în CF 156645, Sânpaul situată în extravilanul satului Topa Mica

Către,

_____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,

_____

(denumirea/numele şi prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a proprietăţii imobiliare, proprietate privată a comunei Sânpaul, înscrisă în CF 56645,Sânpaul situată în extravilanul satului Topa Mica organizată în şedinţă publică la data ..... ora ..... de către Primaria Comunei Sanpaul.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentaţia de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică în numele meu va participa dl._____, posesor al CI/BI Seria____, Nr._____, împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de____.____._____, emisa de_____, să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

_____

ANEXA NR. 3

DECLARAȚIE

_____

(se inserează numele persoanei fizice/denumirea persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de prin licitaţie publică deschisă, a proprietății imobiliare, proprietate privată a comunei Sânpaul, înscrisă în CF 56645, Sânpaul, situată în extravilanul satului Topa Mica, organizată în şedinţă publică la data ..... ora ..... de către Primaria Comunei Sanpaul,

declar pe proprie răspundere că :

a) nu sunt în stare de dizolvare/ lichidare/ insolvenţă/ faliment, activităţile mele nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem;

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

ANEXA NR. 4

Persoană juridică/persoană fizică

_____

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al..... (denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

_____

Persoană juridică/persoană fizică

ANEXA NR. 5

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a proprietăţii imobiliare, proprietate privată a comunei Sânpaul, înscrisă în CF 56645, Sânpaul situată în extravilanul satului Topa Mica

_____

(se inserează numele persoanei fizice/denumirea persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de prin licitaţie publică deschisă, a proprietăţii imobiliare, proprietate privată a comunei Sânpaul, înscrisă în CF 56645, Sânpaul, situată în extravilanul satului Topa Mica, organizată de Primaria Comunei Sanpaul, în data de .....ora ..... la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI SÂNPAUL, SAT SÂNPAUL NR.195, COM. SÂNPAUL, JUD. CLUJ.

Oferta mea de închiriere pentru proprietatea imobiliară scoasă la licitaţie este de

_____lei/ lună.

L.S.

ANEXA 6

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
MODEL CADRU

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA SÂNPAUL

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

Nr. ...../.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile contractante

COMUNA SÂNPAUL, cu sediul în localitatea Sânpaul nr. 195, Județul Cluj, telefon 0264282810, fax 0264282805, cod unic de înregistrare 4546987, cont RO74TREZ2164700220XXXXX deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, reprezentată prin primar ....., în calitate proprietar/administrator - **locator**, pe de o parte,

și

..... având CIF/CNP....., cu domiciliul/sediul în localitatea ....., județul/sectorul ....., str. ....., nr. ..., ap. ....., în calitate de **locatar**,

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

2. Obiectul contractului

2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie imobilul **teren situat în extravilanul localității Topa Mică în suprafață de 70.000 mp și care face parte din imobilul înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 56645**, având datele de identificare prevăzute în *anexă*, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 5 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

2.3 Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurare activități.

3. Durata contractului

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire și cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pe o perioadă de încă maxim 2 ani.

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

4. Preţul contractului şi modalităţile de plată

4.1 Preţul închirierii - chiria - este de ..... lei/lună, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

4.2 Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadenta, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatorul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenţei.

4.3 Plata chiriei se poate realiza lunar până în data de 20 ale fiecărei luni în curs sau trimestrial până în data de 30 ale celei de-a doua lună din trimestrul în curs.

4.4 (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanţia de bună execuţie a contractului.

(2) **Cuantumul garanţiei de bună execuţie va fi egal cu valoarea a 2 (două) chirii lunare, respectiv ..... lei.**

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin contract.

5. Obligaţiile locatorului

5.1 Locatorul se obligă:

a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 5 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniştita şi utila folosinţă a bunului închiriat;

5.2 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosinţa bunului imobil de către locatar.

6. Obligaţiile locatarului

6.1 Locatarul se obligă:

a) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilităţile consumate pentru folosinţa bunului închiriat.

c) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;

e) să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi desfăşurate în cadrul imobilului;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

Sânpaul, Str. Principală nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
http://www.sanpaulcluj.ro/, e-mail primaria@sanpaulcluj.ro

g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat şi starea acestuia;
h) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare;
i) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spaţiu, precum prepuşii, vizitatorii etc.;

6.2 Orice amenajări, îmbunătăţiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatorului, şi vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului. Condiţiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părţi, în cadrul acordului expres obţinut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

7. Sancţiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor

7.1 (1) În cazul de neplată a chiriei în termen, locatorul va percepe penalităţi de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.
(2) La expirarea scadenţei, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.
(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 30 de zile de la data scadenţei, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situaţie locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanţiei de bună execuţie a contractului. Invocarea rezilierii este la latitudinea Locatorului însă.

7.2 Nerespectarea obligaţiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părţi, în mod culpabil, dă dreptul părţii lezate de a rezilia de drept contractul cu plata de daune-interese.

7.3 În cazul în care locatarul nu constituie garanţia de bună execuţie în termenul şi cuantumul specificat la clauza 4.4, locatorul este îndreptăţit să-i fixeze acestuia un termen de conformare.

7.4 În cazul în care locatarul nu respectă obligaţiile prevăzute la art. 6., locatorul este îndreptăţit fie să rezilieze contractul sau să-i fixeze locatarului un termen de conformare. În situaţia nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

7.5 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporţionale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parţială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

8. Forţa majoră.

8.1 Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.