Nr. 1804/27.08.2026

Aprob,

[redacted]

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea scoaterii la licitaţie, in vederea inchirierii, a spatiului in suprafata de 52,63 mp aparţinând domeniului privat al comunei Icoana, situat în incinta imobilului „ Dispensar uman Icoana''

CUPRINS

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
II. CAIET DE SARCINI
III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

I FIŞA DE DATE A PROCEDURII

privind aprobarea scoaterii la licitaţie, in vederea inchirierii, a spatiului in suprafata de 52,63 mp aparţinând domeniului privat al comunei Icoana, situat în incinta imobilului „ Dispensar uman Icoana''

I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna Icoana , cu sediul administrativ în localitatea Icoana, Str. Principala, Nr. 42, jud.Olt
codul fiscal: 5139795
Telefon /Fax 0249-483 021
Email: primaria_icoana_olt@yahoo.com
Web: www primariaicoana.ro
persoană de contract: consilier Bouleanu Lorena pentru procurarea documentaţiei de atribuire
Documentaţia de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei www.primariaicoana.ro
Secţiunea: anunţuri de interes public

a) Obiectul contractului

Închirierea unor spatii aferente construcţiei având ca destinaţie Dispensar Uman, parte a domeniului privat al UAT Comuna Icoana, acordând locatorului/ chiriaşului un drept de folosinţă limitat in conditiile prezentului contract.
Închirierea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale, astfel:

Nr. Încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (mp)
4	Camera sterilizare- conform RLV ce va fi anexa la contract (spatiu apartinand Farmaciei)	13,1
5	Farmacie	13.7
6	Depozit (spatiu apartinand Farmaciei)	10,7
7	Hol	1.43
8	WC - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	0.40
9	WC - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	0.40
10	WC - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	3,07
12	Hol conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	1.73
13	Vestiar conform RLV ce va fi anexa la contract (spatiu apartinand Farmaciei)	1,2
14	Hol - - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	6.90
Suptafata utila totala pentru activitati medicale de medicina farmaceutica		38,7
Cota parte 1/3 din partile comune din suprafata utila construita		13,93
TOTAL suprafata de inchiriat		**52,63**

Supafeţele menţionate conţin totodată cota elementelor de uz comun.

Total spatii FARMACIE (spatii directe + spatii comune) = 52,63 mp

Ofertantul va depune oferta pentru 52,63 mp

II. CRITERII DE CALIFICARE ŞI / SAU SELECŢIE

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Icoana (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anuntul procedurii, două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care vor conţine urmatoarele 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

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 - din care să rezulte obiectul de activitate furnizarea de servicii medicale cu sau fară activităţi conexe acestora;
- 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 conform cu originalul;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul
- certificat fiscal privind plata taxelor şi impozitelor locale pe care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, cat si pentru punctele de lucru unde isi desfasoara activitatea care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
- bilanţ financiar –contabil pentru anul fiscal precedent, semnat si 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 achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 200 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de 1.162 lei, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 11.04 .lei/mp/lună. (se calculează în funcţie de suprafaţa spaţiului pentru care se ofertează);
- Dovada achitării taxei de 20 lei pentru obţinerea documentaţiei (daca documentaţia a fost obţinută de la sediul „Comuna Icoana")

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.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentaţiei de calificare.

III. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A 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 spaţiul cu destinaţia de Farmacie, menţionând obiectul (ex 1, 2, 3, 4, 5, etc)

3. Garanţia de participare

3.1. Garanţia de participare la licitaţie constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la preţul minim de închiriere), astfel:

- pentru Farmacie: 1.162 lei;

3.2. Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.

3.3 Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanţilor garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător.

3.4. Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

3.5 Fiecare participant poate depune o singura oferta.

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 Icoana.
b) **Data limită pentru depunerea ofertei: 23.09.2026**
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 PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAŢIULUI CU DESTINAŢIA DE FARMACIE OBIECTUL ..... (numărul obiectului – spaţiului)" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE.....,ORA ....."

- 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. Posibilitatea 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:

24.09.2026 ,ora 11^{00}, la sediul Primăriei comunei Icoana, str. Principală, nr. 42, etajul I - Sala de şedinte.

Condiţii pentru participanţii la sedinţa de deschidere:

Reprezentanţii firmelor ofertante, vor putea participa la sedinţa de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului. Absenta reprezentantilor legali sau imputerniciti ai acestora de la sedinta de deschidere **nu constituie** motiv de excludere si nu afecteazza evaluarea ofertelor depuse in termenul limita

IV. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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 - 40%;
  2. capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - 30%;
  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 în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, 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.

V. 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 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 cu ofertele prezentate 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 ofertanţi.
- În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmeşte, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 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.

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 ofertanţi (daca acestia sunt prezenti)
- Comisia de evaluare verifică valoarea fiecărei oferte, oferta câştigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
- În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
- 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. În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

• va informa ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
• va informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare indicand motivele ce au stat la baza deciziei respective.

VI. 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 www primariaicona.ro.

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 23.09.2026, ora 13^{00} la sediul Primăriei comunei Icoana, Strada Prinicpală, nr. 42, judetul Olt - registratură

Şedinţa publică de deschidere şi evaluare a ofertelor se va desfăşura în data de **24.09.2026, ora 11^{00}**, în Sala de şedinţe, et. I., Comuna Icoana,str. Principală, nr. 42, judetul Olt

VII. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune/închiriere, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se

realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.
6.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în cărui jurisdicţie se află sediul concedentului.

VIII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

Intocmit,
Responsabil Achizitii publice,
Bouleanu Lorena

[redacted]

[redacted]

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea scoaterii la licitaţie, in vederea inchirierii, a spatiului in suprafata de 52.63 mp aparţinând domeniului privat al comunei Icoana, situat în incinta imobilului „ Dispensar uman Icoana''

1.INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

1.2. Informatii privind obiectul închirierii

a) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Descriere spaţiului din construcţia ce urmeaza a fi închiriată:
Construcţia-Dispensar Uman este situat în comuna Icoana, sat Icoana, cod poştal 237225, judeţul Olt.
Construcţia este reprezentată de clădirea cu destinaţie spaţii pentru sănătate: Dispensar uman,Farmacie, Stomatologie, anul edificarii 1960, reabilitat in anul 2020.
Construcţia este amplasată pe terenul în suprafaţă totală de 631 mp, destinaţia: intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, conform extras CF nr. 50656 Icoana.
Accesul la imobil se face direct din drum asfaltat, strada Postei nr. 2.
Utilităţi pe teren: curent electric, centrala electrica şi fosă septică.
Zona de amplasare a terenului: în satul Icoana, comuna Icoana.
Tipul zonei este predominant zona rezidenţială.
Descriere construcţie de închiriat:
-finalizarea construcţiei în anul 1960, extinsa si reabilitat in anul 2019
-regim de înălţime : P
-suprafaţa construită (mp) 175 mp
- suprafata totala 631mp
-suprafaţa construită desfasurată (mp) 175 mp
-suprafaţă construită utilă (mp) 132,6 mp
-structura: tip constructiv cu pereţi din caramida.
-învelitoare: tablă lindab;

b) Destinatia bunului ce face obiectul închirierii:
- Utilizarea acestor spatii vor fi folosite conform destinatiei , in baza contractului de inchiriere.
- Spatiul nu va putea fi subinchiriat.

Construcţia se închiriază pe încăperi, astfel:

Nr. Încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (mp)
4.	Camera sterilizare - conform RLV conform RLV ce va fi anexa la contract- aferent farmaciei	13,1
5.	Farmacie - conform RLV ce va fi anexa la contract	13.7

6.	Depozit - conform RLV ce va fi anexa la contract- aferent farmaciei	10,7
7.	Hol - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	1.43
8.	WC - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	0.40
9.	WC - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	0.40
10.	WC - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	3,06
12.	Hol conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun	1.73
13.	Vestiar- conform RLV ce va fi anexa la contract (spatiu apartinand farmaciei)	1.2
14.	Hol - conform RLV ce va fi anexa la contract (Spatiu comun)	6.9
Suprafața utilă totală pentru activități medicale		**52.63**
Cota (1/3) din părțile comune din suprafața utila construită		**13.93**
TOTAL suprafață de închiriat		**52.63**

Supafețele menționate conțin totodată cota elementelor de uz comun.

c) Condițiile de exploatare a bunului si obiectivele urmărite de către locatar/chiriaș

Conditiile de exploatare a bunului închiriat

-potrivit art. 1799 Noul Cod Civil, locatar/chiriașul este obligat să folosească bunul luat în chirie cu prudență și diligență și potrivit destinației stabilite prin contract.

- locatarul/chiriașul va utiliza construcția ca un bun proprietar fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina locatarului /chiriașului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina locatarului/chiriașului;
- locatarul/chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a construcției închiriate. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar construcția va fi scoasă la licitație;
- locatarul/chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Obiectivele urmărite de către locator/proprietar:

- punerea în valoare a bunurilor proprietate publică sau privată;
- sursă suplimentară de venit la bugetul local;
- dezvoltarea de noi investitii unde se va desfăsura activități adecvate bunului;
- crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

1.3. Spațiul va fi folosit, conform destinației, în baza contractului de închiriere.

1.4. Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1. Regimul de utilizare -Locatarul/chiriașul va utiliza construcția/ spatiul, **strict, in scopul pentru care a fost inchiriat** si ca un bun proprietar, fără a aduce atingere integrității bunului. Întreținerea lui cade în sarcina locatarului/chiriașului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina locatarului/chiriașului. Încalcarea acestor obligatii atrage rezilierea de drept a contractului, iar bunul va fi scos la licitatie.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

(1) Locatarul are obligația de a obține avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar -veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

(3) Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în

baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.3. Obligativitatea asigurarii exploatarii de locatar/ chirias in mod eficace in regim de continuitate si permanenta a constructiei inchiriate

(1) Imobilul, cu spatiile aferente, ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, administratorului bunului.

(2) Pe toată perioada contractului de inchiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

(3) Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.4. Interdicția locatarului/chiriașului a subînchiria sau închirierii spatiului și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca si garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

Art. 2.5 . DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 3 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, dar nu mai mare decat perioada de inchiriere initiala.

Art. 2.6. Chiria minima si modul de calcul al acesteia

2.6.1 Chiria minimă pentru prețul de pornire al licitației de închiriere a spațiilor din construcția în suprafață construită desfășurată de Sd= 52,63 mp, în suprafață construită utilă de Scu=52,63 mp inclusiv cotă din părțile comune, avand ca destinatie Dispensar Uman, este **de 11,04. lei /mp**

□ Pretul a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de evaluator, autorizat ANEVAR, SC Regata Quality, prin evaluator autorizat Deaconu George,membru titular ANEVAR - raport de evaluare inregistrat la Primaria Icoana cu nr. procesului-verbal 251/11.02.2026

Ținând cont de inflație, evoluția pieței imobiliare sau alți factori de influență specifici, valoarea chiriei pentru contractele de închiriere încheiate pentru o perioadă mai mare de un an, poate fi renegociată sau pot fi acceptate valorile minime ale indexărilor chiriei anuale cu indicele de inflație.

2.6.2 Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiilor cu destinația de Farmacie a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. **23.din 30.06.2026,** și este de **11.04 lei /mp / lună.**

2.6.3 Ofertanții la licitație vor achita:

- taxa de participare la licitație în cuantum de 200 Lei;
- garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, (se calculează în funcție de suprafața spațiului pentru care se ofertează), astfel:

- pentru Farmacie: 1.162,08 lei;

2.6.4. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO97TREZ5065006XXX003703 deschis la Trezoreria Slatina, titular de cont Comuna Icoana, cod fiscal 5139795;

2.6.5. Taxa pentru obtinerea Documentatiei de atribuire in cuantum de 20 lei (daca documentația a fost obținută de la Primaria comunei Icoana)

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției de buna execuție a contractului (pentru neplata chiriei) la nivelul contravalorii a doua chirii, respectiv:

- **pentru Farmacie: 1.162 lei;**

Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiei de bună execuţie a contractului.

2.6.6. Taxa de participare se constituie prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO75TREZ50621160250XXXXX deschis la Trezoreria Slatina, titular de cont Comuna Icoana, cod fiscal 5139795 **sau la casieria** UAT Comuna Icoana
- numerar la casieria organizatorului

* Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitaţie, au câştigat sau nu licitaţia).

2.6.7. Pentru participanţii care nu câştigă licitaţia, garanţia de participare se va restitui, la cerere.

2.6.8. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

2.6.9. Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

2.7 Natura si cuantumul garanţiilor solicitate de locator/proprietar

Garanţia cu titlu de garanţie de bună execuţie contractuală este obligatorie si se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii lunare.

Se constituie la data încheierii contractului a spaţiului/construcţiei închiriate (restituirea acestei garanţii va fi numai în condiţiile în care chiriaşul nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive).

Cuantumul astfel stabilit este necesar ca, pe parcursul derulării contractului, locatorul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalităţi aferente acestora (cele mai frecvente sunt cele la utilităţi).

2.8 Condiţii speciale

- Locatarul/chiriaşul nu va putea face investiţii din iniţiativă sa în contul locatorului.
- Locatarul/chiriaşul are dreptul să facă investiţii pe terenul locatorului/proprietarului cu acordul prealabil si în scris al proprietarului. Investiţiile se fac pe cheltuiala locatarului/chiriaşului si fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului.
- Investiţiile şi lucrările se vor executa numai după obţinerea autorizaţiei de construire în condiţiile Legii nr. 50/1991 republicată-privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii - cu modificările şi completările ulterioare.
- Obţinerea tuturor avizelor si acordurilor necesare realizării investiţiei cade în sarcina locatarului/chiriaşului.
- Pe durata contractului de închiriere locatorul/proprietarul poate să verifice modul de exploatare si condiţiile de siguranţă în exploatare a bunului închiriat.
- Neplata chiriei, precum si orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul autorităţii contractante (locator/proprietar), la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Titularul dreptului de închiriere (locatar/chiriaşul) este obligat să reîntregească garantia

Art. 5 ORGANIZAREA ŞI DEFĂŞURAREA LICITATIEI

5.1. Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.

5.2. Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

1) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum:

- denumirea;
- codul de identificare fiscală;
- adresa;
- datele de contact;
- persoana de contact;

2) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

3) informaţii privind documentaţia de atribuire:

- modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire;
- data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

4) informaţii privind ofertele:

- data - limită de depunere a ofertelor;
- adresa la care trebuie depuse ofertele;
- numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

5) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

6) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

7) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării;

5.3. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

5.4. (1) La licitaţie se poate înscrie orice cabinet medical individual, persoană fizică autorizată, persoană juridică care desfăşoară ca obiect unic de activitate furnizare de servicii medicale cu sau fară activităţi conexe care îndeplineşte, cumulativ, următoarele condiţii:

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

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

5.5. (1) Licitaţia se va desfăşura în data de **24.09.2026,** începând cu ora 11 la sediul Primăriei Comunei Icoana, Strada Principală, nr. 42

(2) În ziua stabilită pentru licitaţie, respectiv data de 24.09.2026, ora 11 ^{00}, comisia de evaluare numită prin Dispoziţia Primarului, se va întruni având asupra ei documentaţia de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preţ mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23 din 30.06.2026. După încheierea licitaţiei, comisia de licitaţie va semna procesul -verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitaţiei.

5.6. 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.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante (Registratura) - Comunei Icoana, strada Principală, nr. 42 în două plicuri sigilate:

* unul exterior care va conţine documentele prevăzute în Documentaţia de atribuire
** unul interior care va conţine oferta propriu - zisă semnată de ofertant şi documentele prevăzute în Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta: "LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAŢIULUI CU DESTINAŢIA DE FARMACIE (in funcţie de fiecare ofertant pentru care spatii doreşte sa liciteze)" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE **24.09.2026, ORA 11."**

(2) Plicul exterior va trebui să conţină:

a) O fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

c) Acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini;

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

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

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

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

6.7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire. Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: **30 de zile de la depunerea ofertelor.**

6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

6.13. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial pană la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal prevăzut la art. 336, alin. (15) din Codul Administrativ de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi (daca acestia sunt prezenti).

6.15. **Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei si fisa de date a procedurii.**

Art. 7. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art. 8. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul autorităţii contactante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziţie a Primarului, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.

8.3. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiţi dintre reprezentanţii autorităţii contractante în comisie

8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.
8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.
8.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
8.8. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
8.9. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.
8.10. Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:
a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
c) analizarea şi evaluarea ofertelor;
d) întocmirea raportului de evaluare;
e) întocmirea proceselor-verbale;
f) desemnarea ofertei câştigătoare;
8.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.
8.12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
8.13. Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate

Art. 9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE
9.1. Pentru a participa la licitaţie, ofertantul •trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei, până la data limită stabilită în anunţ, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior.
9.2. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta

"LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAŢIULUI CU DESTINAŢIA DE CABINET MEDICAL- MEDIC DE FAMILIE / CABINET STOMATOLOGIC / FARMACIE (in funcţie de fiecare ofertant pentru care spatii doreşte sa liciteze)" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 24.09.2026, ORA 11"

a) **PLICUL EXTERIOR** va trebui să conţină următoarele documente:

Pentru persoana juridică

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 înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerţului - din care să rezulte obiectul de activitate furnizarea de servicii medicale cu sau fară activităţi conexe acestora ;
- 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 conform cu originalul;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
- certificat fiscal privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii-administrativ teritoriale unde îşi are sediul, cat si pentru punctele de lucru care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;

un bilanţ financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat si parafat;

- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru corupţie, pentru fraudă şi/sau pentru spălare de bani;
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

Declaraţie pe propria răspundere ca nu se afla in situaţia in care participantul la licitaţie a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ -teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

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

2. Documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie :

- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 200 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de 1.162 lei, echivalentul a două chirii lunare , calcualtă astfel (suprafaţa Obiectivului pentru care se ofertează x Y lei/mp), astfel:

dovada achitării taxei pentru obţinerea documentaţiei de atribuire in cuantum de 20 lei(daca documentaţia a fost obţinută de la sediul „Comuna Icoana")

Art.10. MODUL DE DESFĂŞURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligaţia de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. 10.3. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei (preţul cel mai mare/lună);
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
c) protecţia mediului înconjurător;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

10.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100% şi se stabileşte astfel:

a) pentru preţul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - (document emis de unităţi bancare/declaraţii bancare/adeverinţe/alte documente din care să reiasă disponibilităţile băneşti ale ofertantului) - 30 puncte;

c) pentru protecţia mediului înconjurător (Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) - 20 puncte;

d) pentru condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat (declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar şi nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situaţiile prevăzute anterior; a 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 – Anexa nr. 3) - 10 puncte.

10.5. (1) Este declarant câştigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanţilor). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c).

10.6. Algoritmul de calcul pentru criteriile menţionate mai sus este următorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4 lit.a, punctajul Pn se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se oferă Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.

b) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proportional, astfel: Pn=(nivel n/nivel maxim ofertat) x 40 pct;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităţilor băneşti se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte.

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporţional, astfel: D(n) (Nivel n/ Nivel maxim disponibilităţi banesti prezentate) x 30 pct;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecţia mediului (Anexa nr. 4) - se acordă 20 puncte.
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecţia mediului (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte.
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 0 puncte.

10.7. (1) **Este declarant câştigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.**

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanţilor). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d).

10. 8. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

10.9. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a;
c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f) durata contractului;
g) nivelul chiriei;
h) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

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

10.11. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(1) În sensul prevederilor alin.1, procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019.

(2) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

10.12. (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. 10.10, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, si conform art. 341, alin. (26) din Ordonanta 57 / 2019 priviind Codul Administrativ

(4) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(5) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

(6) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(7) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că, ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, aceasta are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin.(7), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(5)

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloaiale. Nerespectarea prevederilor se sancţionează potrivit dispoziţiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul

de a fi ofertant sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

b) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

11.4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor, precum şi asupra altor informaţii prezentate de către ofertanţi a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 12 - INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

12.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înţelegere amiabilă - precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

12.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 13 – INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

13.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

13.2. Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

Intocmit,
Responsabil Achizitii publice,
[redacted]

Anexe:
Anexa 1: Fişa ofertantului.
Anexa 2: Declaraţie de participare.
Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere.
Anexa 4: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.
Anexa 5: Formular de ofertă
Anexa 6: Contract de închiriere - model orientativ

III. FORMULARE SI MODELE DOCUMENTE

Anexa 1

FIŞA OFERTANTULUI

privind aprobarea scoaterii la licitaţie, in vederea inchirierii, a spatiului in suprafata de 52,63 mp aparţinând domeniului privat al comunei Icoana, situat în incinta imobilului „ Dispensar uman Icoana''

1) Ofertant
2) Sediul societăţii
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 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

privind aprobarea scoaterii la licitaţie, in vederea inchirierii, a spatiului in suprafata de 52,63 mp aparţinând domeniului privat al comunei Icoana, situat în incinta imobilului „ Dispensar uman Icoana''

Către,

UAT Comuna Icoana

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia/ MO ..... din data de .....

Prin prezenta,.....

(denumirea/numele şi prenumele ofertantului), manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru închiriere, prin licitaţie publică, a spaţiului cu destinaţia de ....., înscris în CF 50656, organizată în şedinţă publică la data ....., ora ..... de către Comuna Icoana

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 (dacă este cazul) prin Procura Notarială nr....., din data de..... , emisa de ....., să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Ofertant

ANEXA 3

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) (se inserează numele persoanei juridice),în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea OBIECTULUI ....(se va preciza denumirea si suprafata obiectului) organizată de Comuna Icoana, în data de ..... 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
Operator economic

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

Operator economic

ANEXA NR. 5

FORMULAR DE OFERTĂ

privind aprobarea scoaterii la licitaţie, in vederea inchirierii, a spatiului in suprafata de 52,63 mp aparţinând domeniului privat al comunei Icoana, situat în incinta imobilului „ Dispensar uman Icoana''

Cu privire la OBIECTUL (se va preciza numărul obiectului) - spaţiul cu destinaţia de Farmacie, situat in imobilul „Dispensar uman Icoana," ce apartine domeniului privat al Comunei Icoana, înscris în CF 50656, situat în strada Postei, nr 2, ce urmează a fi închiriat în data de ....., orele ....., la sediul PRIMĂRIEI Comunei Icoana

Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul _____ reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului _____
(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să oferim chiria/ redeventa de _____ lei/mp/luna, pentru _____ (se va introduce denumirea si locatia spatiului pentru care se ofereaza).

ATENŢIE: Se vor completa căsuţele până la cel mai mare preţ posibil ofertat de către dvs.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câtigătoare, după primirea spatiului închiriat, să asigurăm activitatea in conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, (durata în litere şi cifre), respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul), şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate. Garanţia de buna execuţie va fi constituită sub forma de _____.

Am înţeles şi consimţim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.

L.S.

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr._____ /_____

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.____/_____2026, și a ofertei declarate câștigătoare în cadrul procedurii de licitație, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. I - PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

UAT COMUNA ICOANA cu sediul in comuna ICOANA, judetul OLT, cod postal ....., telefon/fax 0249-483 021, cod fiscal 5139795, cont ..... deschis la Trezoreria Slatina, reprezentat legal prin r **Miu Valentin - primar, în calitate de locator/ proprietar, pe de o parte,**

Si

_____ domiciliat /cu sediul social în _____, județul _____, CI/CUI, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale _____sub numărul _____, cont_____, deschis la _____, reprezentată legal prin medic titular _____,domiciliat în _____, CI,_____, CNP _____, **în calitate de locatar pe de altă parte.**

Cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă **închirierea spaţiului cu destinaţia de** ,,Farmacie", conform RLV -ul spațiului, situat în .....), în suprafaţă totală de .....mp, astfel:..... mp reprezintă suprafaţa cabinetului medical folosită în exclusivitate şi .....mp ce reprezintă cota indiviză din spaţiile comune (hol, săli de aşteptare, grup sanitar, camera centalei etc), spaţiu ce aparţine Comunei Icoana, în vederea desfăşurării activităţii de medicină .....

Cap. III - DURATA CONTRACTULUI

Art.3 Prezentul contract de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 3 (trei) ani, începând de la data _____ până la _____.

La expirarea contractului de închiriere, părţile pot decide de comun acord prelungirea contractului, prin act adiţional pentru o nouă perioadă. La cererea scrisă a chiriaşului, autoritatea publică locală poate analiza şi supune aprobării Consiliului Local al comunei Icoana, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere în condiţiile legii.

Cap.IV - CHIRIA. TERMENE DE PLATĂ. GARANŢIA.

Art.4. Chiria se stabileşte în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare şi al Raportului încheiat ca urmare a licitaţiei publice aprobată prin H.C.L....., la valoarea de ..... **lei/mp, fără TVA (...../lună fără TVA).** Chiria se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau măsurători şi se va indexa anual cu indicele de inflaţie.

Art.5. Cuantumul chiriei se va plati anual, in doua rate egale pana la datele de 31 martie, respectiv 30 septembrie inclusiv începând cu data prevăzută în contract.

(1) Pentru neachitarea la termen a sumelor stabilite, locatarul va plăti majorări de întârziere, conform legislaţiei în vigoare la data efectuării plăţii, calculate din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadentă la plată.

(2) În cazul în care actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de închiriere.

(3) Neplata chiriei, dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fara a fi notificat in prealabil, precum şi obligaţia din partea locatarului de a elibera spaţiul imediat.

(4) În caz de neplată, executarea silită se face pe baza prezentului contract, locatarul fiind de acord cu transferul din contul său a sumelor datorate locatorului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

Art.6. Locatarul răspunde direct de respectarea legislatiei în vigoare privind normele P.S.I., protecţia muncii, protecţia mediului, apărare civilă, specifice activităţii desfăşurate, precum şi obţinerea tuturor avizelor legate de funcţionare.

Art.7. Plata chiriei se va face prin virament în contul Primăriei comunei Icoana, Contul ....., deschis la Trezoreria Municipiului Slatina, sau prin casieria Primăriei, cod unic de înregistrare 5139795;

Art. 8. Valoarea chirii poate fi renegociată ţinând cont de inflaţie, evoluţia pieţei imobiliare sau alţi factori de influenţă specifici pentru contractele de închiriere încheiate pe o perioadă mai mare de 1 (unu) an.

Art. 9. (1) Garanţia de bună execuţie, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere şi a fost achitată cu chitanţa nr...../ ordinal de plată nr.....

(2) Chiriaşul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţie reală mobiliară, cu acordul autorităţii publice locale municipale.

(3) Garanţia de bună execuţie se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiţia îndeplinirii de către locator a obligaţiilor asumate prin contract.

(4) În cazul când locatarul nu-şi îndeplineşte obligaţiile de plată şi/sau deteriorează spaţiul transmis în folosinţă, locatorul va reţine locatarului din garanţia de bună execuţie, contravaloarea chiriei neachitate şi contravaloarea daunelor provocate.

Cap.V - OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.9. Obligaţiile locatarului

(1)Să folosească cabinetul medical închiriat conform destinaţiei şi clauzelor stabilite prin prezentul contract de închiriere, permiţând schimbarea destinaţiei doar cu acordul locatorului.

(2) Contractul se reziliază de drept în cazul în care există un plan de modernizare a zonei respective, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată (pact comisoriu), chiriaşul având obligaţia de a elibera spaţiul în termen de 15 zile

de la notificare.

(3) Să ia toate măsurile ce se impun pentru exploatarea în condiţii optime a spatiului inchiriat

(4) Să încheie contracte cu furnizorii de utilităţii şi servicii (apă, salubritate,energie termică, electrică, etc.).

(5) Locatarul răspunde direct pe toată durata contractului de închiriere de respectarea şi aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia şi paza împotriva incendiilor, protecţia muncii, protecţia mediului, apărare civilă specifice activităţii desfăşurate, de obţinerea tuturor avizelor şi autorizaţiilor legate de funcţionare, precum şi de respectarea oricăror alte obligaţii legale ce rezultă din activitatea pe care o desfăşoară.

(6) Să suporte toate cheltuielile necesare refacerii cabinetului medical deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii acestuia din culpa sa.

(7)Să răspundă de buna funcţionare a instalaţiilor electrice şi de energie termică.

(8) Să plătească chiria în condiţiile şi la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislaţiei în vigoare la data efectuării plăţii.

(9) La încetarea, respectiv rezilierea contractului de închiriere, locatarul să predea proprietarului spaţiul liber de orice sarcină, în termen de maxim 15 zile lucrătoare, în starea în care acesta a fost iniţial preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(10) Să suporte, în afara chiriei şi a plăţilor prevăzute la alin.(8), cheltuielile privind consumul de energie electrică, termică, apă, etc.

(11)Se interzice subînchirierea, cesiunea în tot sau în parte a spatiului (cabinetului medical), asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinţei spaţiului, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu). Primăria are dreptul să dezafecteze spaţiul închiriat şi să dispună aducerea acestuia în starea iniţială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

(12) Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei, chiar dacă abandonează cabinetul medical fără consimţământul locatorului.

(13) Să păstreze şi să asigure curăţenia în spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească şi să conserve spaţiul ca un bun proprietar.

(14) Să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente, în vederea menţinerii cabinetul medical închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.Lucrările de îmbunătăţire şi de igienizare ale spaţiului sunt în sarcina chiriaşului fără să afecteze cuantumul chiriei.

(15) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat şi starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

(16) Să nu aducă modificări bunului imobil inchiriat, decat cu acordul prealabil scris al locatorului si cu respectarea legislatiei in vigoare, respectiv obtinerea autorizaţiei de construcţie;

(17) Să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către persoanele aduse de acesta în spaţiu.

Art.10. Obligaţiile locatorului

(1) Să predea către locatar pe bază de proces verbal de predare-primire cabinetul medical prevăzut la Art.2 din prezentul contract de închiriere.

(2) Să asigure folosinţa nestingherită a cabinetului medical pe toată durata contractului.

(3) Să elibereze locatarului, în condiţiile legii, acorduri şi avize în legătură cu obiectul de închiriere.

(4) Locatorul are dreptul să inspecteze spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere şi să verifice respectarea obligaţiilor asumate de locatar.

(5) Locatorul are obligaţia de a înştiinţa chiriaşul cu 15 zile înainte de o eventuală schimbare a situaţiei spaţiului respectiv, sau atunci când nu se cunoaşte schimbarea, în 15 zile de la producerea ei.

(6) Locatorul garantează contra tuturor viciilor bunului închiriat, care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe parcursul contractului.

(7) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Cap.VI - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Pentru executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri.

Art.12. Forţa majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

Art.13. (1) În cazul in care s-a depaşit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desfiinţat de drept, fără punere în întarziere, fără alte formalitaţi şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

(2) Se interzice subînchirierea, cesionarea sau asocierea cu alte persoane fizice, juridice, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului prevăzut de art.2, fără somaţie şi punere în întarziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze spaţiul închiriat ocupat cu investiţiile realizate şi să dispună aducerea acestuia în stare iniţială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.Locatarul este obligat să asigure paza bunului transmis în folosinţă, precum şi a valorilor deţinute sub orice titlu.

Cap.VII - MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.14. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adiţional semnat de ambele părţi contractante. Orice act adiţional încheiat de părţi va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Cap.VIII - ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.15. Prezentul contract de închiriere poate înceta în următoarele situaţii :

1)La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

2)În cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată.În situaţia prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de închiriere şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

3)În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin rezilierea

unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

4)În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorităţii publice locale;

5)Prin acordul comun al părţilor;

6)În cazul intervenţiei unei situaţii de forţă majoră sau caz fortuit;

7)Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părţi prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege;

8)În cazul intrării în insolvenţă, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriaşului;

9)La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat.

Art.16.Rezilierea contractului intervine în următoarele situaţii:

a. În situaţia în care pentru nevoi de interes naţional sau local, terenul pe care se află cabinetul medical va fi destinat executării unor construcţii şi amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere se reziliază în mod unilateral de către autoritatea locală, după notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

b. Contractul se reziliază de drept şi în cazul în care locatarul este în lichidare voluntară sau în faliment.

c. Nerespectarea clauzei art.9 alin.(12) din prezentul contract de închiriere duce la sancţiunea rezolvirii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalităţi şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu), iar spaţiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitaţie.

d.Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din iniţiativa locatorului neplata de către locatar a două chirii lunare. Rezilierea va opera de plin drept, fără somaţie, îndeplinirea altor formalităţi judiciare sau extrajudiciare şi fără intervenţia instanţelor judecătoreşti (pact comisoriu), iar cabinetul medical ce face obiectul contractului poate fi scos la licitaţie.

e.În situaţia în care locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni cabinetului medical închiriat, instalaţiilor precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestuia.

f. În situaţia în care spaţiul închiriat este necesar desfăşurarii altor activităţi, contractul de închiriere se reziliează în mod unilateral de către autoritatea locală, prin notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

g. Rezilierea contractului se poate face la cererea locatarului cu obligaţia degrevării spaţiului de orice sarcini.

h. Contractul se reziliază de drept, iar spaţiul ce face obiectul contractului va fi scos la licitaţie în situaţia în care chiriaşul închiriază sau subînchiriază, se asociază, donează, vinde sau cesionează dreptul de folosinţă asupra spaţiului.

i. Contractul poate fi reziliat de către locator, dacă locatarul nu demarează obţinerea tuturor avizelor necesare pentru funcţionare.

j. Neîndeplinirea cu rea-credinţă a unei/unor clauze considerate esenţiale, rezultând din natura contractului, precum şi pentru buna desfăşurare a relaţiilor contractuale, dă dreptul părţii lezate de a rezilia unilateral contractul, fără îndeplinirea nici unei formalităţi judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.IX - CORESPONDENŢA ŞI NOTIFICĂRILE

Art.17.(1) Orice notificare făcută de oricare dintre părţile contractante celeilalte părţi va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin e-mail (la adresele mentionate la capitolul 1), depunerea la registratura sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese :

- ☐ Locator - Comuna Icoana, strada Principala nr. 42, localitate Icoana, judet Olt
- ☐ Locatar - _____

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de nici una dintre părţi dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menţionate mai sus.

(4)Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părţi decât dacă a fost notificată cu cel puţin 3 (trei) zile lucrătoare înainte

Cap.X - NULITATEA PARŢIALĂ

Art.18. (1)În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părţile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze îşi vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-şi valabilitatea şi caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este declarată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispoziţiilor ei rămânând pe deplin aplicabi

Cap.XI - FORŢA MAJORĂ

Art.19. (1) Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forţa majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părţile să-şi exercite obligaţiile asumate.

(3) Părţile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor contractuale în caz de forţă majoră, pe toată durata existenţei acesteia. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

(4) Partea contractuală care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor. Cazul de forţă majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariţia sa, iar nerespectarea obligaţiei de notificare atrage sancţiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părţii.

(5) Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona o perioadă mai mare

de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acestor

Cap.XII - LEGEA APLICABILĂ

Art.20. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Art.21. Litigiile, controversele şi pretenţiile ce se vor naşte din prezentul contract de închiriere sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar în cazul in care părtile nu ajung la un acord în termen de 15 zile de la data începerii negocierilor, oricare dintre acestea se poate adresa Secţiei de Contencios Administrativ şi Fiscal din cadrul Tribunalului Mures , conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările şi completările ulterioare, prezentul contract fiind asimilat actului administrativ.

Cap. XIII - SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Art.22. (1) Litigiile, controversele şi pretenţiile care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părţile din prezentul contract nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţei competente.

Cap. XIV - CLAUZE SPECIALE

Art.23. (1) Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanţă bugetară certă, lichidă şi exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu şi se transmite spre executare silită către Direcţia Impozite şi Taxe din cadrul Primăriei în termenul şi condiţiile prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare şi Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locaţiune şi cu reglementările fiscale în materie.

Art.24. Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractuală.

LOCATOR,

Comuna Icoana,

Primar,

Miu Valentin

LOCATAR,