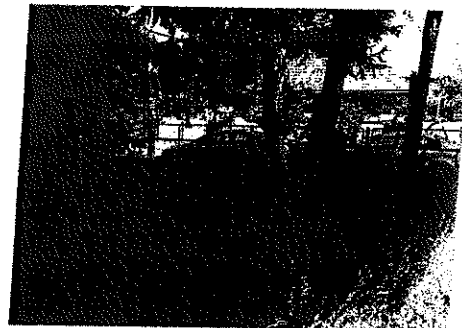
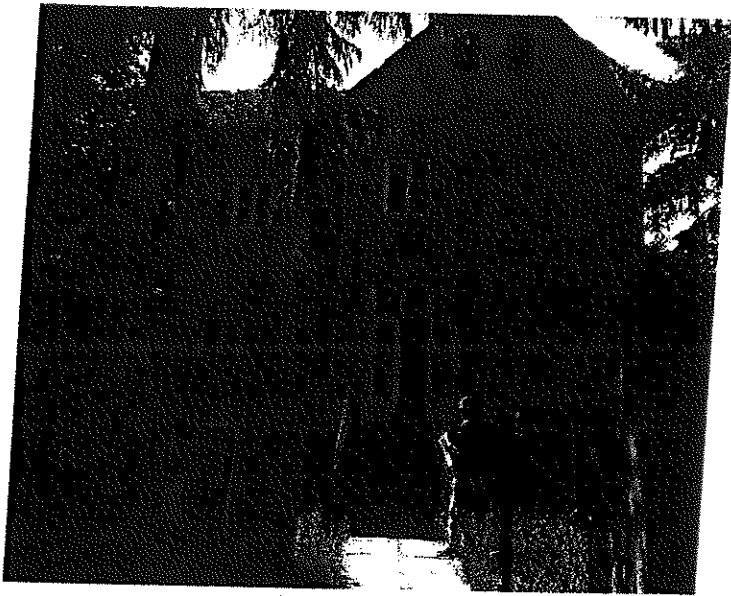


Anexa 1 la HCL nr.
131/2022

Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
email: papzitta@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE nr.91 din 28.06.2022.
PROPRIETĂȚI NEREZIDENȚIALE
-TEREN ȘI CONSTRUCȚI-



PROPRIETAR: ORAȘ COVASNA
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, str.Piliske, nr.1, judetul Covasna

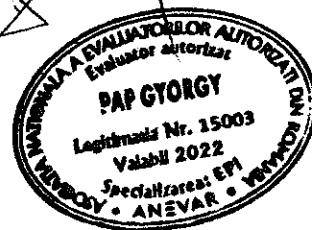
VALOARE DE PIAȚĂ:
43.440 EUR SAU 214.893 RON
CHIRIA LUNARĂ
361 EUR/LUNĂ SAU 1.786 LEI/LUNĂ

Curs valutar (1 EUR = 4,9466 LEI)

Suprafață imobil evaluat:
S. utilă=171 mp

Data:	Inspecției: 21.06.2022.
	Evaluării: 22.06.2022.
	Raportului: 28.06.2022.

Semnătura și ștampila
ing. Pap György
Expert evaluator ANEVAR
Specializare E.P.I.



VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

ORASUL COVASNA

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

**privind inchirierea prin licitatie publica deschisa a etajului 1 al imobilul proprietate
privata a orasului Covasna, strada Elisabetei nr. 24**

CUPRINS:

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL(LOCATORUL)

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE INCHIRIERE**

CAIET DE SARCINI

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

**CONTRACT-CADRU CONTINAND CLAUZE CONTRACTUALE
OBLIGATORII**

**VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE**

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind inchirierea prin licitație publică deschisă a etajului 1 al
imobilul proprietate privată a orașului Covasna, strada Elisabetei nr.
24

SECȚIUNEA I
INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL(LOCATORUL)

Art. 1. Orașul Covasna, cod fiscal 4404613 având contul deschis la Trezoreria Municipiului Targu Secuiesc, cu sediul administrativ în orașul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001

SECȚIUNEA II
INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE INCHIRIERE

Art. 2. Atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică deschisă, procedura la care persoana fizică autorizată sau persoana juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

Art. 5. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6.

(1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 50 lei nereturnabilă, în cazul în care aceasta se solicită pe suport de hartie, gratis, dacă aceasta se solicită în formă electronică.
- garanție de participare în cuantum de 36 euro, în lei, la cursul BNR din ziua plății.

(2) Locatorul va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Art. 7.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Locatorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Locatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

Art. 8.

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit art. 314 alin.(16), **procedura este valabilă și în situația în care se va depune o singura oferta valabilă.**

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Art. 9. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sedință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație (aceste criterii sunt valabile la prima licitație), la a doua licitație este suficient la un singur ofertant să îndeplinească criteriile prevăzute.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestațiile privind derularea procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă a bunului se depun la sediul Primăriei orasului Covasna, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune locatorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, locatorul o transmite ofertanților vizați.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii.

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art. 10. Informații generale privind obiectul închirierii

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

a) Denumire: U.A.T. oras Covasna

b) Sediu: orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001, cod fiscal 4404613

10.2. LEGISLATIE APLICATĂ

-Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

10.3. OBIECTUL SI DURATA INCHIRIERII

-Obiectul licitației publice deschise îl constituie închirierea etajului I al clădirii din strada Elisabetei nr. 24, CF nr. 24101-C1_U2, nr. cad. 24101-C1_U2, in suprafata utila de 171 mp, cote parti comune 31,98 mp, cote teren 31,98 mp, reprezentand apartamentul II, compus din hol, WC si cinci camere, proprietate privata a UAT Covasna, pentru sediu de birouri.

-Durata închirierii este de 10 ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acte aditionale

10.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

Procedura prin care se va face închirierea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

10.5. PRETUL MINIM DE ATRIBUIRE

Pretul minim de pornire a licitației este de 361 euro/ lună

10.6. CUANTUMUL SI NATURA GARANȚILOR

Garantia de participare la licitație este de 36 euro, taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă) in cazul in care se solicita pe suport de hartie, gratis- electronic.

10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei orasului Covasna la data precizată în anunțul de închiriere. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 11. Condiții generale ale închirierii imobilului:

11.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

-Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

-Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice române sau straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc condițiile impuse.

-Chiriasul este obligat sa respecte condițiile impuse de natura bunului imobil in ceea ce priveste protectia mediului stabilite conform legislatiei in vigoare.

La data incheierii contractului, chiriasul trebuie sa depuna o garantie egala cu doua chirii lunare. Garantia se constituie de catre chirias in scopul protejării titularului dreptului de proprietate fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia si se va restitui chiriasului la expirarea perioadei contractuale, in situatia in care nu fi folosita, dupa caz, pentru acoperirea prejudiciilor cauzate imobilului de catre chirias.

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

11.2. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți cu notificare prealabilă.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 12.

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
- (2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.
Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Orasului Covasna până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.
- (4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (5) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 13.

- (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Primăriei, precizându-se data și ora.
- (2) Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta (**închirierea prin licitație publică a etajului I al clădirii din strada Elisabetei nr. 24**), numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

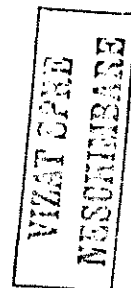
PENTRU PERSOANE FIZICE AUTORIZATE SI PERSOANE JURIDICE:

Plicul exterior:

- Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate – pentru reprezentant legal al persoanei fizice autorizate și al persoanei juridice;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța; (numai pentru format letric)
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară
- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată

Plicul interior

-va conține oferta propriu-zisă, conform **formularului de oferta atasat** închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare (**actele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării autorității contractante**) și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.



Art. 14.

- (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.
- (2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusă la o altă adresă a locatorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

**SECȚIUNEA V
INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

Art. 15.

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

Evaluarea ofertelor:

Punctajul total acordat pentru fiecare oferta se calculează după cum urmează:

Punctaj total=cel mai mare nivel al chiriei (a)+capacitatea economico-financiară a ofertanților (b)+protecția mediului înconjurător (c)+ condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (d)

a. cel mai mare nivel al chiriei

Punctaj acordat: maxim 40 puncte=40% din total punctaj

Modalitate calcul punctaj=pret ofertat/pretul maxim ofertat x 40 puncte.

b. capacitatea economico-financiară a ofertanților

Punctaj acordat: maxim 30 puncte=30% din total punctaj

Modalitate calcul punctaj=media cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani prezentată de ofertant/cea mai mare medie a cifrei de afaceri prezentată pentru bunul în discuție x 30 puncte

Cerință: Inscrisuri doveditoare (bilant contabil vizat și înregistrat de organele competente, etc) prezentate în copie, certificate pentru conformitate cu originalul.

c. protecția mediului înconjurător

Punctaj acordat: maxim 10 puncte=10% din total punctaj



Cerinta: Ofertantii vor prezenta un document care sa ateste implementarea standardelor de management de mediu (certificat valabil SR EN ISO 14001 sau echivalent)

- Pentru ISO 14001 sau echivalent -punctaj acordat-10 puncte
- Fara certificare-0 puncte.

d. **Conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat**

Punctaj acordat: maxim 20 puncte=20% din total punctaj

Experienta anterioara

Cerinta:-Documente doveditoare cu privire la activitatea desfasurata similara obiectului inchirierii

Punctaj acordat 20%

Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

Punctajul total se calculeaza astfel:

Nr. crt.	Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere	Punctajul obtinut
1	cel mai mare nivel al chiriei	
2	capacitatea economico-financiară a ofertanților	
3	protecția mediului înconjurător	
4	condiții specifice impuse de natura bunului închiriat	
	Punctaj total	

SECȚIUNEA VI NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 16.

- (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- (4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

VIZAT SPRE
NECONSIMBARE

6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 17.

(1) Partile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA VIII DISPOZIȚII FINALE

Art. 18. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

**VIZAT CPNE
NEGONINBARE**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

- a) Denumire: U.A.T. oras Covasna
- b) Sediu: Orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001, cod fiscal 4404613

B. OBIECTUL INCHIRIERII:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice autorizate interesate să depună oferte în vederea inchirierii prin licitație publică deschisă a etajului I al clădirii din strada Elisabetei nr. 24, CF nr. 24101-C1_U2, nr. cad. 24101-C1_U2, în suprafața utilă de 171 mp, cote parti comune 31,98 mp, cote teren 31,98 mp, reprezentând apartamentul II, compus din hol, WC și cinci camere, proprietate privată a UAT Covasna.

C. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA INCHIRIERII:

Răsunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează inchirierea imobilului sunt următoarele:

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului public al orașului Covasna
- atragerea de venituri la bugetul propriu;
- creșterea veniturilor orașului Covasna

D. PROCEDURA DE INCHIRIERE:

Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;

Toate amănunțele privitoare la obiectul inchirierii vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria orașului Covasna, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă sau gratuit, dacă documentația se solicită în format electronic.

Garantia de participare la licitație este de 36 euro, reprezentând 10% din prețul de începere al licitației.

E. ELEMENTE DE PREȚ:

- **Preț pornire licitație** (prețul minim al inchirierii) este de **361 euro/lună**
- **Garantia de participare la licitație** este de **36 euro**, reprezentând 10% din prețul de începere al licitației.
- **Preț documentație de atribuire: 50 lei – nereturnabilă** (pentru documentația în format letric)

**VIZAT CPRE
NE SCHIMBARE**

OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut _____
în data de _____ prin prezenta, noi,
_____ (denumirea
oferantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația organizată
în data de _____, ora _____ pentru închirierea prin licitație
publică deschisă a etajului I al clădirii din strada Elisabetei nr. 24, CF nr.
24101-C1_U2, nr. cad. 24101-C1_U2, în suprafața utilă de 171 mp, cote
partii comune 31,98 mp, cote teren 31,98 mp, reprezentând apartamentul
II, compus din hol, WC și cinci camere, proprietate privată a UAT
Covasna.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii
ofertei, prevăzute în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea respectării
lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de 30 de zile
de la data deschiderii ofertelor.

Data _____

Ofertant

VIZAT ȘI
NEȘCHIMBARE

S.C.....S.R.L (S.A)

Persoană fizică autorizată _____

Sediul/Domiciliul

Nr. înreg. Reg. Comerțului J/ ____ /

C.F sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea prin licitație publică deschisă a etajului I al clădirii din strada Elisabetei nr. 24, CF nr. 24101-C1_U2, nr. cad. 24101-C1_U2, în suprafața utilă de 171 mp, cote părți comune 31,98 mp, cote teren 31,98 mp, reprezentând apartamentul II, compus din hol, WC și cinci camere, proprietate privată a UAT Covasna, organizată la data de..... ora _____ oferim un preț de închiriere de _____ (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini. Oferta noastră este valabilă un număr de 30 de zile.

Nume, prenume

În calitate de

Stampila societății

VIZAT COPRE
NECOMINBARE

CONTRACT CADRU

CONTRACT DE INCHIRIERE NR. _____ privind inchirierea prin licitatie publica deschisa a etajului 1 al imobilul proprietate privata a orasului Covasna, strada Elisabetei nr. 24

Incheiat la data de2022,
la sediul locatorului Primaria Orasului Covasna, str. Piliske, nr. 1

CAPITOLUL I: Părțile contractante

Intre:

1. Orasul Covasna, prin Consiliul local Covasna, cu sediul in orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, judetul Covasna, CIF 4404613, reprezentat prin Primar-Gyerö József si Secretar-Enea Vasilica, in calitate de locator, pe de o parte,

și

2. AF/SRL..... cu sediul în localitatea....., județul
, str înregistrată la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr.
....., cod fiscal....., reprezentată
prin....., având funcția de în calitate
de locatar,

in temeiul:

-Hotararii Consiliului Local Covasna nr.cu privire la inchirierea prin
licitatie publica deschisa a etajului 1 al imobilul proprietate privata a orasului Covasna,
strada Elisabetei nr. 24

-Procesului verbal al licitatiei publice cu strigare incheiat la data de
au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor
clauze:

CAPITOLUL II Obiectul contractului

Art. 1.

Obiectul contractului il reprezinta închirierea etajului I al cladirii din strada
Elisabetei nr. 24, CF nr. 24101-C1_U2, nr. cad. 24101-C1_U2, in suprafata utila de
171 mp, cote parti comune 31,98 mp, cote teren 31,98 mp, reprezentand apartamentul
II, compus din hol, WC si cinci camere, proprietate privata a UAT Covasna.

Art. 2.

Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data semnării contractului de
inchiriere.

Predarea-primirea bunului se va efectua după constituirea de catre chirias a
garantiei, constand din doua chirii lunare, conform Caietului de sarcini.

VIZAT CPRE
NESCHIMBARE

CAPITOLUL III Scopul contractului

Art. 3.

- (1) Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru funcționarea unor spații de birouri
- (2) Destinația bunului imobil închiriat nu poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV Durata contractului

-Durata contractului este de 10 ani, începând cu data semnării Contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acte adiționale.

Art. 4.

- (1) Prezentul contract se încheie cu acordul părților.

CAPITOLUL V Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 5.

Prețul închirierii - chiria - este delei/luna și se va face:

- prin ordin de plată în contul proprietarului nr....., deschis la Trezoreria Targu Secuiesc,
- prin suma de bani depusă la casieria Primăriei orașului Covasna.

Art. 6.

- (1) Plata chiriei se face lunar, până la fiecare dată de 15 a lunii în curs pentru luna următoare.
- (2) Neplata chiriei la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar chiriașul datorează penalități de întârziere.
- (3) Neplata chiriei pentru o perioadă de 2 luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune-interese.

CAPITOLUL VI Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatarului

Art. 7.

Locatarul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să denunțe unilateral contractul, în condiții bine justificate cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 15 zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice.

VIZAT SPRE
NECONSTATARE

VI.2. Obligațiile locatorului

Art. 8.

Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;
- b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului imobil închiriat.
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor chiriașului și dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;

VI.3. Obligațiile locatarului

Art. 9.

Locatarul se obligă:

- a) să respecte statutul juridic de proprietate private al bunului închiriat și să nu desfășoare fapte și acte juridice care să aducă atingere dreptului de proprietate publică;
- b) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare.
- c) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, din culpa prepusilor și clientilor sai.
- d) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat;
- e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi revin, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să plătească chiria la termenul stipulat în contract și contravaloarea utilităților în termen de 15 zile de la data recepționării facturii;
- g) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datoră culpei sale, a culpei prepusilor și clientilor sai.
- h) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;
- i) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat
- j) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- k) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat ;
- l) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- m) să nu cedeze contractul și să nu subînchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;
- n) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil (spațiul) închiriat;
- o) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat și/sau a/al bazei materiale ce face obiectul prezentului contract;
- p) să respecte ordinea și disciplina
- r) prevederile legale privind protecția mediului cad în sarcina chiriașului.

VIZAT CPRE
NECONINBARE

VI.4. Drepturile locatarului

Art. 10.

Locatarul are dreptul să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract și să aibă acces la utilitățile pe care le va plăti separat de chirie.

CAPITOLUL VII Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

Art. 11.

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 12.

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAPITOLUL VIII Rezilierea contractului

Art. 13.

Neexecutarea/executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să rezilieze contractul, prin notificare scrisă, și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 14.

În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii utilităților cu 30 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei alte obligații asumate de locatar, prezentul contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL IX Forța majoră

Art. 15.

- (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
- (2) Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.
- (3) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de producerea acestuia.
- (4) Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forță majoră.
- (5) Forța majoră suspendă executarea prezentului contract cadru de închiriere.
- (6) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință despre încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

VIZAT ȘI
NEȘCHIMBARE

CAPITOLUL X Subînchirierea

Art. 16.

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat ori cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL XI Garanția de bună execuție

Art. 17.

(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin suma depusă la casieria Primăriei orașului Covasna, în ziua încheierii prezentului contract, o garanție de bună execuție, **reprezentând 2 chirii lunare.**

(2) Locatarul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(3) În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

CAPITOLUL XII Încetarea contractului

Art. 18.

Locațiunea poate înceta prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiată;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

Art. 19.

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

CAPITOLUL XIII Litigii

Art. 20.

Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor de judecată competente material și teritorial.

CAPITOLUL XIV Dispoziții finale

VIZAT CAPE
NECONINBARE

Art. 21.

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 22.

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și stampilat.

Art. 23.

Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia.

Art. 24.

(1) Orice investiție, modernizare sau construcție adusă bunului imobil închiriat, de către locatar, va trece, în condițiile legii, cu acceptul locatorului și fără vreo pretenție pecuniară din partea locatorului, în proprietatea publică/privată a orasului Covasna.

Art. 25.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la sediul Primăriei oras Covasna, în 3 (trei) exemplare.

LOCATOR
ORASUL COVASNA

LOCATAR

Prin

PRIMAR
GYERŐ JÓZSEF

SECRETAR GENERAL
ENEVA VASILICA

VIZAT ȘI
NEȘCHIMBARE