



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TELIU



HOTĂRÂREA

nr.10 din 26.02.2026

privind inchirierea prin licitație publică a unui spațiu de 21,88 mp din incinta Dispensarului medical Teliu

Consiliul Local al comunei Teliu întrunit în ședința ordinară azi data de mai sus;

Având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată de domnul primar;
- raportul de specialitate al compartimentului administrare patrimoniu.
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local; Prevederile :
-art.332 și art 333 alin.1 OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, alin. (7) lit. „q”, respectiv art. 139 alin. (3) lit. „g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea prin licitație publică pentru o perioadă de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților , a unui spațiu în suprafață utilă de 21.88 mp, din suprafața totală de 352 mp a Dispensarului Uman Teliu, cu o valoare de inventar de 2.234.004,88 lei, identificat în CF 101291 Teliu , în vederea înființării unui cabinet medical.

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare nr.25029/10.12.2025 , întocmit de doamna Toth Eniko-evaluator autorizat.

Art. 3. (1)Se aprobă documentația de atribuire privind închirierea prin licitație publică a spațiului menționat la art.1 , conform anexei la prezenta hotărâre

(2) Pretul minim de pornire la licitație este de 28,99 lei / mp/ luna,conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Toth Eniko.

Art. 4Primarul comunei și compartimentul financiar-contabil , administrare patrimoniu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marius-Constantin BĂLAN





CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TELIU,
Maria-Luminița BĂLAN

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 10 / 26.02.2026

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității simple a consilierilor locali prezenți	Voturi necesare	6
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		13
2	Numărul consilierilor locali în funcție		13
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		10
4	Numărul voturilor „ PENTRU ”		10
5	Numărul voturilor „ ÎMPOTRIVĂ ”	Voturile „ ABȚINERE ” se numără la voturile „ ÎMPOTRIVĂ ”.	0
6	Numărul voturilor „ ABȚINERE ”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		3
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 10 / 26.02.2026

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	26.02.2026	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	11.03.2026	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie sau produce efecte juridice începând cu		



CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu destinație medicală în suprafața utila de **22,88 mp**, proprietatea UAT Comuna Telu

Art.1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1 Spațiul cu destinație CABINET MEDICAL în suprafața utila de **22,88 mp** și terenul aferent, și acces la spațiile comune constant în: sala de așteptare, hol, spațiu depozitare deseuri medicale, grupuri sanitare, situat în comuna Telu, str. Tudor Vladimirescu nr.449 județul Brașov
- 1.2. Spațiul va fi folosit, conform destinației, în baza contractului de închiriere.
- 1.3. Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1 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 sanitare-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 locatorul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2 CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE

- (1) - Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locator 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 locațiune 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.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului cu destinație servicii medicale conexe, situat în comuna Telu, strada Tudor Vladimirescu nr.449 este de **28,99 lei/mp/luna**.
- 4.2. Ofertanții la licitație vor achita:

- - taxa de participare la licitație în valoare de **100 Lei**;
- - garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, respectiv **1269 LEI**.
- 4.3. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:
 - numerar la casieria organizatorului

4.4. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru buna executie a contractului, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea **garanției de buna executie**.

- 4.5. Taxa de participare se constituie prin:

- depunere în numerar la casieria organizatorului sau în contul comunicat de aceasta.

* Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

- 4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere.
- 4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.
- 4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 5 ORGANIZAREA ȘI DEFĂȘURAREA LICITAȚIEI

- 5.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.
- 5.2. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:
 - 1) informații generale privind autoritatea contractantă, precum:
 - - denumirea;
 - - codul de identificare fiscală;
 - - adresa;
 - - datele de contact;
 - - persoana de contact;
 - 2) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
 - 3) informații privind documentația de atribuire:
 - - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire;
 - - data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - 4) informații 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 și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - 6) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - 7) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării;
- 5.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

- 5.4 (1) La licitație se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:
 - - a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - - a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - - are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - - nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- (2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- 5.5. (1) Licitația se va desfășura în data de _____, la sediul Primăriei comunei Teliu.
- (2) în ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de ora ____, comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului comunei Teliu , se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.
- (3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local prin care s-a aprobat închirierea.
- După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.
- 5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.
- 5.7. Autoritatea contractantă va 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 unei astfel de solicitări.
- 5.8. - Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Art.6. REGULI PRIVIND OFERTELE

- 6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Primaria comunei Teliu , strada Tudor Vladimirescu nr.449 în două plicuri sigilate:

* unul exterior care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*

** unul interior care va conține oferta propriu - zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

- 6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIE – CABINET MEDICAL- SITUAT ÎN COMUNA TELIU, STR. _____ NR. _____

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____”

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- 6.3 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.
 - 6.4 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

- 6.5 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 6.6 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților 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 obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 6.10 Ofertele se redactează în limba română.
- 6.11 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.
- 6.12 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.
- 6.13 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 6.14 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (16) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 6.15 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- **6.16 în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.**

Art.7. PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.8. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 8.1 Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei Teliu , până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

• 8.2. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta " LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIE SERVICII MEDICALE—CONEXE SITUAT ÎN COMUNA TELIU, Str.Tudor Vladimirescu nr.449 A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ___ ORA ___"

a) PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină următoarele documente:

A Pentru persoana juridică română

1 .documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- • Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
- • Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr.2;
- • certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- • certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, 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 desfășura activități economice;*
- • *sediul social;*
- • *administratorul ofertantului*
- • copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
- • declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate
- • împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- • certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- • cazier fiscal ■ eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- • certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- • declarație 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 instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
- • declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

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

2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în cuantum de 100 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii *garanției de participare la licitație*, în cuantum de 1269 lei, echivalentul a două chirii lunare.

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

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

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

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- act de identitate reprezentant - copie;
- copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,
- declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;

- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

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

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 1269 lei, echivalentul a două chirii lunare.
- b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține 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 documentației de calificare.

- 8.3. (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, respective 1269 lei.
- (2) Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.
- (3) Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.
- (4) Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
- 8.4. Locatarul are obligația 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.
- 8.5 Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

ART.9 .CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- 9.1 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/exploatări 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% și se stabilește astfel:
- a) pentru prețul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;
 - b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) - 30 puncte;

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

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România - Anexa nr. 3) -10 puncte.

9.2. (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1 lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1, lit.c).

9.3 Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 9.1 lit.a, punctajul Pn se acordă astfel:

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

c) Pentru celelate chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proporțional, astfel: $Pn = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1 , lit.b:

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

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități bănești prezentate}) \times 30 \text{ pct}$;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1 lit.c)

Punctajul se acordă astfel:

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

- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția 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.

- 9.4 . (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1, lit.c). în cazul egalității în

continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.9.1, lit.d).

- 9.5 . Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 9.6 Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
 - 9.7. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
 - 9.8 Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- (2) în sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
 - a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație 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.
- (3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
 - 9.9 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
 - (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
 - (3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. 9.7, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
 - (4) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
 - (5) în cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
 - (6) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(7) 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, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

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

Alt 10. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

- 10.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.
- 10.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.
- 10.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:
 - a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
 - b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.
- 10.5. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 11 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- 11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 11.2 Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 12- DISPOZIȚII FINALE

- 12.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
- 12.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.
- Calendarul desfasurarii licitației va fi stabilit prin **Fisa de date a procedurii** care va fi elaborate de primarul comunei Teliu prin aparatul de specialitate.

Anexe:

Anexa 1: Fisa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă

Anexa 6: Contract de închiriere- model orientativ

ANEXA NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu destinație CABINET MEDICAL , *proprietatea Comunei Teliu* înscris în CF 101291 având nr. cadastral 101291-C1 situat în comuna Teliu str.Tudor Vladimirescu nr.449 jud.Brasov.

- 1)Ofertant_____
- 2) Sediul societății sau adresa_____
- 3)Telefon_____
- 4) Reprezentant legal_____
- 5)Funcția_____
- 6) Cod fiscal_____
- 7) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului_____
- 8) Nr. Cont_____
- 9) Banca_____
- 10) Capitalul social (mii. lei)_____
- 11) Cifra de afaceri (mii. lei)_____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale -dacă este cazul
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

Data

Ofertant

L.S.

ANEXA NR:2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului a spațiului cu destinație CABINET MEDICAL, *proprietatea UAT Teliu*

Către, _____

Urmare a anunțul publicitar apărut în publicația din data de _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu destinație Cabinet medical înscris în CF, 101291 având nr. cadastral 101291 - C1 situat în comuna Teliu str.Tudor Vladimirescu nr.449 jud.Brasov, organizată în ședință publică la data ___ ora ___ de către Comuna Teliu.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa dl., posesor al CI/BI Seria, Nr., împuternicit prin Procura Notarială nr., din data de., emisa de, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____

(se inserează numele persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea

organizată de comuna Teliu în data de _____

declar pe proprie răspundere că :

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem, înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

Operator economic/persoană fizică

Anexa nr.4

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

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

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care
îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare
împotriva incendiilor.

Data completării

Operator economic/persoană fizică

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului în suprafață de 13,15 mp cu destinație Cabinet medical *proprietatea comunei Teliu* înscris în CF, 101291 având nr. cadastral 101291-C1 situat în comuna Teliu str.Tudor Vladimirescu nr.449 jud.Brasov.

Cu privire la spațiul cu destinația Cabinet medical situat în localitatea Teliu str.Tudor Vladimirescu nr.449 , județ Brașov , înscris în CF nr.101291 , cu număr cadastral-101291-C1, ce urmează a fi închiriat în data de, _____ orele, _____ la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI TELIU

Oferta mea de închiriere pentru spațiul comercial scos la licitație este de _____ lei/mp/lună.

L.S.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

în temeiul prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Hotărârii Consiliului Local al comunei Teliu nr. _____ precum și ale Procesului-verbal de licitație nr ____ s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL I PĂRȚI CONTRACTANTE

COMUNA TELIU , cu sediul în Teliu strada Tudor Vladimirescu nr.449 având C.I.F4688710 , cont IBANdeschis la..... reprezentat legal prin

dl..Boalii Gheorghe Primar, **LOCATOR**, pe de o parte

si _____ -- , având sediul în _____ ,
str _____ ,nr.....,având C.I.F..... reprezentată legal prin _____, în calitate de **LOCATAR**, de de altă parte,

au convenit, de comun acord, cunoscând prevederile legale în vigoare, asupra următoarelor clauze:

Art. 1 - Obiectul contractului

- (1) Contractul are drept obiect închirierea bunului imobil, a spațiului cu destinație Cabinet medical situat în comuna Teliu, str.Tudor Vladimirescu nr.449 , identificat în CF 101291 nr.cad.101291 C1- domeniul public al Comunei Teliu
- (2) Imobilul are o suprafață utilă de 21,88 mp. și acces la spațiile comune în suprafață de __
- (3) Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.
- (4) Predarea de către Locator și preluarea de către Locatar a bunului închiriat se va efectua pe bază de Proces verbal de predare-preluare, semnat de reprezentanții părților contractante, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul verbal menționat va prevedea starea în care se predă și se preia bunul închiriat.
- (5) Lucrările necesare amenajării și întreținerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.
- (6) Orice investiție majoră care s-ar realiza în imobilul închiriat se va opera cu acordul locatorului și exclusiv pe cheltuielile locatorului

Art. 2 ■ Destinația bunului

Bunul este destinat pentru desfășurarea următoarelor activități: servicii medicale-cabinet medical

Art. 3 - Durata contractului

- (1) Durata contractului este de 5 ani
- (2) Contractul intră în vigoare la data de _____
- (3) Durata contractului poate fi modificată prin acordul părților.

Art. 4 - Obligațiile părților

(1) Locatarul are următoarele obligații:

- a) să preia bunul închiriat, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator, în maximum 30 de zile de la încheierea prezentului contract;
- b) să folosească bunul conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- c) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- d) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art. 9, alin. 6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat;
- e) să efectueze, potrivit legii, toate lucrările de întreținere și reparații necesare bunului, pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- f) să asigure bunul închiriat, potrivit legii;
- g) să folosească bunul închiriat cu buna credință, ca un bun gospodar;
- h) la încetarea contractului, să predea administratorului bunul (cu excepția cazului prevăzut de art.10);
- i) să constituie garanția pentru de buna executie, echivalentă cu chiria datorată pe un trimestru.
- j) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);

k) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului;

l) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;

m) să permită accesul proprietarului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina acestuia;

n) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :

- - să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
- - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
- - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
- - să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

P) sa depuna declaratia pe cladiri si teren in termenele stabilite de lege

(2) Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea bunul, în stare tehnică în care acesta se găsește, chiriașului după semnarea contractului;
- b) să confere chiriașului dreptul de folosință asupra bunului;
- c) să asigure chiriașul împotriva oricărui evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- d) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire cu excepția cazului în care contractul încetează conform art.10.

La obligațiile prevăzute de pct. (1) și (2) se adaugă orice alte obligații prevăzute de prezentul contract și de lege - după caz - cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

Art. 5 - Chiria

- a) Pentru folosința spațiului, chiriașul datorează proprietarului , **chiria lunară** taxă clădire și teren, în cuantum de.....**lei/luna, la care se adaugă cota parte din spațiile comune.**
- b) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar sau în numerar la casieria Primăriei Teliu;
- c) in caz deneplata a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorari de intarziere in cuantumul legal stabilit pentru creantele fiscale, respective 1% pe luna
- d) Chiriașul datorează chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;

- e) Chiria se modifică în cazurile schimbării destinației sau a profilului de activitate, începând cu data comunicată de către administrator;
- **f) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal;**
- g) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului închirierii, suprafeței închiriate, etc., atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6 - Lucrări

- (1) Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului.
- (2) Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.
- (3) Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

Art. 7 - Răspunderea contractuală

- (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:
 - a) majorări de întârziere;
 - b) daune interese;
- (2) Majorările de întârziere se datorează pentru :
 - a) neplata la termenele scadente sau în cunquantumurile stabilite a chiriei;
 - b) neexecutarea la termenele scadente, în cunquantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.

Majorările de întârziere se datorează, în cunquantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale,(1%pe zi) începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

- (3) Daunele - interese reprezintă :
 - a) paguba efectivă ;

- b) câștigul nerealizat;

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației;

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

- (4) Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art. 8 - Modificarea, suspendarea și încetarea contractului

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8, alin. (4), la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

(3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

(4) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia ;
- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) vânzarea bunului către chiriaș ;
- e) rezilierea în condițiile art.9 alin.6 și art.9 alin.8 din contract
- f) alte situații -expres prevăzute de lege.

(5) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;

- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 2 luni;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) trimestre consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7;
- h) nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute la art. 5, alin. (1), lit.b) din prezentul contract în termen de 60 de zile calendaristice;
- i) nu achită chiria, conform art. 6, alin.(9), alin.(10) și alin.(11) din prezentul contract;
- j) nu desfășoară activitate în spațiul închiriat în termen de cel mult 60 de zile calendaristice de la data eliberării contractului;
- k) se găsește în reorganizare judiciară ;
- l) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- m) neconstituirea garanției prevăzută art.5, lit.j);
- n) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(7) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(8) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului

(9) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

(10) în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art. 9 alin.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9 alin.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără

Art. 9 - Diferende, litigii

(1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

(2) în cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorească prevăzută de alin. (1), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

(3) Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9, alin. (6), alin. (8), alin. (9) și alin. (10) se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

(4) în cazurile prevăzute la art.9 alin. (6), alin. (8), alin. (9), alin. (10), evacuarea se va face pe cale administrativă, prin dispoziția primarului comunei Teliu, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

Art. 10 - Predarea-primirea bunului

(1) Predarea-primirea bunului se efectuează în max. 3 zile de la semnarea contractului de către ambele părți, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art. 11 - Dispoziții finale

- (1) Constituie anexe la contract, procesul-verbal de predare-primire (**anexa nr.1**), fișa suprafeței spațiului (**anexa nr. 2**), fișa de calcul a chiriei (**anexa nr.3**), precum și modul de constituire și utilizare a garanției (**anexa nr. 4**).
- (2) Presentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.
- (3) Presentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Presentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte ____ pagini.