

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
afereantă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a unor spații cu altă destinație decât aceea
de locuință și cabinete medicale situate în Municipiul Timișoara

CUPRINS

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

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII
PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNOR SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE
LOCUINȚĂ SITUATE ÎN MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

I. INFORMAȚII GENERALE

U.A.T. Municipiul TIMIȘOARA, cu sediul administrativ în mun. Timișoara, Bd C.D. Loga nr.1, jud Timiș
Codul fiscal: 14756536
Telefon: 0256 969
E-mail: edina.rusanescu@primariatm.ro, raluca.iovi@primariatm.ro
Persoane de contact: *Edina Rusănescu-Harmati, Raluca Iovi*

În vederea participării la licitație U.A.T. Municipiul Timișoara pune la dispoziția celor interesați următoarele documente:

- hotărârea consiliului local de aprobare a închirierii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință
- anunțul licitației;
- caietul de sarcini;
- fișa de date;
- contractul de închiriere – model cadru.

Procurarea documentației de atribuire

Documentația pentru înscrierea la licitație poate fi obținută gratuit prin descărcarea de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara- www.primariatm.ro/noutati.

II. DOMENIUL DE APLICARE, PREVEDERI GENERALE

Închirierea bunurilor imobile aflate în proprietate publică și privată a Municipiului Timișoara se realizează pe bază de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile prezentelor instrucțiuni, elaborate în conformitate cu prevederile art. 332-art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică și privată din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

III. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință și cabinete medicale:

1. SAD situat în Timișoara, str. Gh. Lazăr, nr. 33, înscris în CF nr. 407660-C1-U5 Timișoara, având SU=44 mp
2. SAD demisol, situat în Timișoara, str. I.Văcărescu, nr. 25, înscris în CF nr.414447-C1-U2 Timișoara, având SU= 52 mp
3. SAD situat în Timișoara, str.C. Porumbescu, nr.104, înscris în CF nr.403337-C1-U9 Timișoara, având SU= 34,03 mp;
4. Cabinet medical nr.4, situat în Timișoara, Aleea Inului, nr.2 , înscris în CF nr.400841-C1-U5 Timișoara, având SU= 55,763 mp (compus dintr-o încăpere în exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1, 2, 3 și 5 din coridorul deschis și 50% comun cu cabinetul 3 - sală așteptare, sală tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare, hol intrare, fișier).
5. Cabinet medical nr.2, situat în Timișoara, str. București, Nr. 15, înscris în CF nr.402564-C1-U26 Timișoara, având SU= 45,80 mp (compus din 2 camere și dependențe)
6. Cabinet medical nr.1, situat în Timișoara, str. Cireșului nr. 1/A, înscris în CF nr. 424347-C1-U1 Timișoara, având SU= 81.34 mp + 31.18 mp (50% din încăperile și dependențele comune cu Cabinetul nr. 2)

7. Construcție anexă situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Valdimirescu, Parc, înscris în CF nr. 456459 -C2 Timisoara, având SU= 12 mp

Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD- situat în Timișoara, str. Gh. Lazăr, nr. 33, înscris în CF nr. 407660-C1-U5 Timișoara, având SU=44 mp, proprietar Statul Român în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101207.01 și cu valoarea de inventar 542,384.00 lei, iar destinația spațiului este spre închiriere, în vederea desfășurării unor activități de comerț, prestări servicii nepoluante sau alimentație publică.

Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD demisol, situat în Timișoara, str. I.Văcărescu, nr. 25, înscris în CF nr.414447-C1-U2 Timișoara, având SU= 52 mp, proprietar Statul Român este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101214.01, iar destinația spațiului este spre închiriere în vederea desfășurării unor activități de sediu administrativ, birouri, comerț sau prestări servicii nepoluante.

Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, SAD situat în Timișoara, str.C. Porumbescu, nr.104, înscris în CF nr.403337-C1-U9 Timișoara, având SU= 34,03 mp, proprietar Statul Român în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101153.01 și cu valoarea de inventar 58,975.00 lei, iar destinația spațiului este spre închiriere în vederea desfășurării unor activități de sediu administrativ, birouri, comerț sau prestări servicii nepoluante.

Cabinet medical nr.4, situat în Timișoara, Aleea Inului, nr.2 , înscris în CF nr.400841-C1-U5 Timișoara, având SU= 119,95 mp, proprietar Municipiul Timișoara, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101662.002 și cu valoarea de inventar 134,480.00 lei, iar destinația spațiului este cabinet medical.

Cabinet medical nr.2, situat în Timișoara, str. București, Nr. 15, înscris în CF nr.402564-C1-U26 Timișoara, având SU= 45,80 mp, proprietar Municipiul Timișoara, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101657.001 și valoare de inventar de 102.228,00 lei, iar destinația spațiului este cabinet medical.

Cabinet medical nr.1, situat în Timișoara, str. Cireșului nr. 1/A, înscris în CF nr. 424347-C1-U1 Timișoara, având SU= 81.34 mp + 31.18 mp (50% din încăperile și dependențele comune cu Cabinetul nr. 2, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101660.002 și cu valoarea de inventar 295,072.00 lei, iar destinația spațiului este cabinet medical.

Construcție anexă situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Valdimirescu, Parc, înscris în CF nr. 456459 - C2 Timisoara, proprietar Municipiul Timișoara, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101932.03 și cu valoarea de inventar 45,293.00 lei, iar destinația spațiului este spre închiriere, în vederea desfășurării unor activități de comerț, prestări servicii nepoluante sau alimentație publică.

În aceste spații nu se vor putea desfășura următoarele activități: vânzare de produse second – hand, jocuri de noroc, farmacie, amanet, schimb valutar. În spațiile enumerate mai sus pot fi desfășurate doar activități care corespund destinației acestora.

IV. INFORMAȚII PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

(1) Potrivit art. 339 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, “Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Municipiului Timișoara (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

a. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, denumirea ofertantului, precum și sediul acestuia și va conține:

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 înregistrare**, emis de Oficiul Registrului Comerțului - după caz;
- **acte înființare (actul constitutiv actualizat al persoanei juridice**, statut, regulament, hotărâre judecătorească, etc.) - după caz;
- **certificat constatator**, emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
 - *sediul social;*
 - *obiectul de activitate;*
 - *reprezentant legal.*
- **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare (după caz)** - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- **împuternicire/delegație** acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul 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;
- **certIFICATE/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 - (după caz);
- **bilanț financiar - contabil** pentru anul fiscal precedent, (semnat și parafat) și recipisa aferenta depunerii, eliberata de ANAF;
- **declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - Anexa nr. 4;
- alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz.

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

- Dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **150 RON** (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere), în cuantum de:
 - **680 euro** plătit în lei la cursul BNR valabil la data plății, pentru spațiul cu altă destinație SAD situat în Timișoara, str. Gh. Lazăr, nr. 33
 - **1200 euro** plătit în lei la cursul BNR valabil la data plății, pentru spațiul cu altă destinație SAD demisol, situat în Timișoara, str. I.Văcărescu, nr. 25
 - **480 euro** plătit în lei la cursul BNR valabil la data plății, pentru spațiul cu altă destinație SAD situat în Timișoara, str.C. Porumbescu, nr.104
 - **816 euro**, plătit în lei la cursul BNR valabil la data plății, pentru cabinet medical nr.4, situat în Timișoara, Aleea Inului, nr.2
 - **640 euro**, plătit în lei la cursul BNR valabil la data plății, pentru Cabinet medical nr.2, situat în Timișoara, str. București, Nr. 15
 - **926 euro**, plătit în lei la cursul BNR valabil la data plății, pentru Cabinet Medical situat Timișoara, str. Cireșului nr. 1/A

- **60 euro**, plătitibil în lei la cursul BNR valabil la data plății pentru construcție anexă situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu, Parc

Notă: Potrivit art. 1497 Cod civil, dacă plata se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.

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

V. INFORMAȚII PRIVIND OFERTA

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru spațiul cu altă destinație aceea decât locuință.
3. Garanția de participare	<p>1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).</p> <p>2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.</p> <p>3. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, înregistrată la Serviciul Relaționare cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10 sau 11, în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.</p> <p>4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în Caietul de sarcini.</p>
4. Clarificări	<p>1. 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.</p> <p>2. 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 solicitării.</p>
5. Modul de prezentare a ofertei	<p>a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei Municipiului Timișoara -Bd C.D Loga nr.1, Serviciul Relaționare cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10 sau 11</p> <p>b) Data limită pentru depunerea ofertei:</p> <p>c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare și propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel:</p> <p>- <u>PLICUL EXTERIOR</u> - va conține documentele de calificare și se va inscripționa "<i>Documente de calificare</i>", denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR:</p> <p>„LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ DIN TIMIȘOARA, STR..... A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ORA"</p>

	<p>- <u>PE PLICUL INTERIOR</u>, se înscriu <i>denumirea ofertantului</i>, precum și <i>sediul acestuia</i>, după caz, și va conține <u>Formularul de ofertă semnat de ofertant</u>, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.</p>
6. Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	<p>Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilită.</p>
7. Deschiderea ofertelor	<p>Data, ora și locul deschiderii ofertelor: ora la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, Bd C.D Loga nr.1, Sala de consiliu Condiții pentru participanții la ședința de deschidere: - reprezentanții legali ai ofertanților pot participa la ședința de deschidere a ofertelor</p>

- **Criteriul de atribuire a contractului de închiriere** este cel mai mare nivel al chiriei;
Prețul minim de pornire, conform datelor din rapoartele de evaluare este:

Nr crt	Date imobil	Suprafata(mp)	Valoare de piata- EUR/mp/luna	Valoarea garantiei de participare licitatie (EUR)
1	SAD, str. GH. LAZĂR, NR 33	44	7,7	680
2	SAD demisol, str. I.VĂCĂRESCU, NR 25	52	11,11	1200
3	SAD, str. C.PORUMBESCU, NR 104	34,03	7	240
4	CAB. MEDICAL, Aleea INULUI, NR 2	55,763	7,32	816
5	CAB. MEDICAL, str.BUCUREȘTI, NR 15	45,80	7	640
6	CAB. MEDICAL, str.CIREȘULUI, NR 1/A	112,52	4,11	926
7	CONSTRUCȚIE ANEXA	12	2,5	60

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I.

Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data și ora stabilită pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- Ofertanții precum și reprezentanții acestora, pot participa la ședința de deschidere a ofertelor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. 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.

Etapa II.

Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Președintele comisiei de licitație va anunța tariful inițial de închiriere de la care pornește licitația, care se stabilește la cel mai mare nivel unitar al prețului/mp oferit
- Se chestionează participanții cu privire la acceptarea valorii de pornire a licitației publice.
- Se declară închisă licitația publică dacă nu se acceptă valoarea de pornire a licitației.
- Dacă se acceptă valoarea de pornire a licitației, procesul continuă prin strigare liberă a ofertelor. Licitația se desfășoară până când rămâne un singur ofertant, cel care propune prețul cel mai ridicat.
- Se anunță adjudecarea licitației bunului în favoarea participantului la licitație care a adjudecat bunul și se declară închisă licitația.
- În urma desfășurării licitației se întocmește un Proces-verbal de adjudecare, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de evaluare prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.
- În baza Procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- În cadrul comunicării prevăzute mai sus, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- Raportul prevăzut se depune la dosarul licitației.

În cazul în care, în cea de-a doua procedură de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

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

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariatm.ro/noutati.

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

Termenul limită de depunere a ofertelor este, ora la sediul Primăriei Municipiului Timișoara , B-dul C.D Loga, nr. 1 – cam 12

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de în Sala de Consiliu a Municipiului Timișoara, B-dul C.D Loga nr.1, et. I.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este de ----- ora -----.

Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Timișoara, Bv.C.D.Loga nr.1, în data de ----- ora -----

VIII. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau care consideră că nu au fost respectate prevederile *Documentației de atribuire aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință situate în Municipiul Timișoara*, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 de ore de la data comunicării procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare comisiei de soluționare a contestațiilor, desemnată în baza Dispoziției Primarului.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către o Comisie de soluționare a contestațiilor, iar deciziile se comunică contestatorilor în cel mult 1 zi de la soluționare, prin poștă, cu scrisoare cu confirmare de primire sau fax sau e-mail, dacă s-a solicitat în mod expres aceasta modalitate de comunicare.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul poate anula procedura de licitație, potrivit dispozițiilor Codului administrativ și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în OUG 57/2019-Codul Administrativ.

Acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii nr. 544/2004.

IX. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

CAIET DE SARCINI

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință și cabinete medicale situate în Municipiul Timișoara

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 Închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință:

1. SAD situat în Timișoara, str. Gh. Lazăr, nr. 33, înscris în CF nr. 407660-C1-U5 Timișoara, având SU=44 mp
2. SAD demisol, situat în Timișoara, str. I.Văcărescu, nr. 25, înscris în CF nr.414447-C1-U2 Timișoara, având SU= 52 mp
3. SAD situat în Timișoara, str.C. Porumbescu, nr.104, înscris în CF nr.403337-C1-U9 Timișoara, având SU= 34,03 mp;
4. Cabinet medical nr.4, situat în Timișoara, Aleea Inului, nr.2 , înscris în CF nr.400841-C1-U5 Timișoara, având SU= 55,763 mp (compus dintr-o încăpere în exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1, 2, 3 și 5 din coridorul deschis și 50% comun cu cabinetul 3 - sală așteptare, sală tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare, hol intrare, fișier).
5. Cabinet medical nr.2, situat în Timișoara, str. București, Nr. 15, înscris în CF nr.402564-C1-U26 Timișoara, având SU= 45,80 mp (compus din 2 camere și dependențe)
6. Cabinet medical nr.1, situat în Timișoara, str. Cireșului nr. 1/A, înscris în CF nr. 424347-C1-U1 Timișoara, având SU= 81.34 mp + 31.18 mp (50% din încăperile și dependențele comune cu Cabinetul nr. 2)
7. Construcție anexă situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Valdimirescu, Parc, înscris în CF nr. 456459 -C2 Timișoara, având SU= 12 mp

1.2 Spațiul va fi folosit conform contractului de închiriere și destinației permise, astfel:

- 1 Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD- situat în Timișoara, str. Gh. Lazăr, nr. 33, înscris în CF nr. 407660-C1-U5 Timișoara, având SU=44 mp, proprietar Statul Român în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101207.01 și cu valoarea de inventar 542,384.00 lei, iar destinația spațiului este **spre închiriere**, în vederea desfășurării unor activități de **comerț, prestări servicii nepoluante sau alimentație publică**.
- 2 Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD demisol, situat în Timișoara, str. I.Văcărescu, nr. 25, înscris în CF nr.414447-C1-U2 Timișoara, având SU= 52 mp, proprietar Statul Român este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101214.01, iar destinația spațiului este **spre închiriere în vederea desfășurării unor activități de sediu administrativ, birouri, comerț sau prestări servicii nepoluante**.
- 3 Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, SAD situat în Timișoara, str.C. Porumbescu, nr.104, înscris în CF nr.403337-C1-U9 Timișoara, având SU= 34,03 mp, proprietar Statul Român în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu

numărul de inventar 101153.01 și cu valoarea de inventar 58,975.00 lei, iar destinația spațiului este **spre închiriere în vederea desfășurării unor activități de sediu administrativ, birouri, comerț sau prestări servicii nepoluante.**

- 4 Cabinet medical nr.4, situat în Timișoara, Aleea Inului, nr.2 , înscris în CF nr.400841-C1-U5 Timișoara, având SU= 119,95 mp, proprietar Municipiul Timișoara, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101662.002 și cu valoarea de inventar 134,480.00 lei, iar destinația spațiului este cabinet medical.
- 5 Cabinet medical nr.2, situat în Timișoara, str. București, Nr. 15, înscris în CF nr.402564-C1-U26 Timișoara, având SU= 45,80 mp, proprietar Municipiul Timișoara, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101657.001 și valoare de inventar de 102.228,00 lei, iar **destinația spațiului este cabinet medical.**
- 6 Cabinet medical nr.1, situat în Timișoara, str. Cîreșului nr. 1/A, înscris în CF nr. 424347-C1-U1 Timișoara, având SU= 81.34 mp + 31.18 mp (50% din încăperile și dependențele comune cu Cabinetul nr. 2, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101660.002 și cu valoarea de inventar 295,072.00 lei, iar **destinația spațiului este cabinet medical.**
- 7 Construcție anexă situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu, Parc, înscris în CF nr. 456459 - C2 Timișoara, proprietar Municipiul Timișoara, este înregistrat în inventarul propriu al Municipiului Timișoara cu numărul de inventar 101932.03 și cu valoarea de inventar 45,293.00 lei, iar destinația spațiului este **spre închiriere, în vederea desfășurării unor activități de comerț, prestări servicii nepoluante sau alimentație publică.**

În aceste spații nu se vor putea desfășura următoarele activități: vânzare de produse second – hand, jocuri de noroc, farmacie, amanet, schimb valutar. În spațiile enumerate mai sus pot fi desfășurate doar activități care corespund destinației acestora.

1.3 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.

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

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI **OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**

- (1) Locatarul are obligația 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 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. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca locatarul, pe propria cheltuială, să aducă imobilul închiriat la starea inițială în care l-a preluat. 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.

2.1 CONDIȚII DE EXPLOATARE A SPAȚIULUI

- (1) Imobilul care 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, bine întreținut proprietarului bunului.
- (2) Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.
- (3) Orice investiție sau amenajare a 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. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuală poate fi prelungită, cu acordul locatorului, în baza solicitării scrise a locatarului, formulată cu 90 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Președintele comisiei de licitație va anunța tariful inițial de închiriere de la care pornește licitația și care va fi cel mai mare preț/mp oferit.

Se chestionează participanții cu privire la acceptarea valorii de pornire a licitației publice.

Se declară închisă licitația publică dacă nu se acceptă valoarea de pornire a licitației.

Dacă se acceptă valoarea de pornire a licitației, se trece la strigare liberă până la momentul în care rămâne un singur ofertant. Licitația se desfășoară până când rămâne un singur ofertant, cel care propune prețul cel mai ridicat.

Se anunță adjudecarea licitației bunului în favoarea participantului la licitație care a adjudecat bunul și se declară închisă licitația.

4.2. Ofertanții la licitație vor achita:

- taxa de participare la licitație în valoare de **150 lei**;
- garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin.5 conform OUG nr. 57/2019, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv :

Nr crt	Date imobil	Suprafata(mp)	Valoare de piata-EUR/mp/luna	Valoarea garantiei de participare licitatie (EUR)
1	SAD, str. GH. LAZĂR, NR 33	44	7,7	680
2	SAD demisol, str. I.VĂCĂRESCU, NR 25	52	11,11	1200
3	SAD, str. C.PORUMBESCU, NR 104	34,03	7	240
4	CAB. MEDICAL, Aleea INULUI, NR 2	55,763	7,32	816
5	CAB. MEDICAL, str.BUCUREȘTI, NR 15	45,80	7	640
6	CAB. MEDICAL, str.CIREȘULUI, NR 1/A	112,52	4,11	926
7	CONSTRUCȚIE ANEXA	12	2,5	60

4.3. **Taxa de participare*** se constituie prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr.

RO78TREZ62121360250XXXXX, deschis la Trezoreria Timișoara, titular de cont Municipiul Timișoara, cod fiscal **14756536**; *data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.*

** 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).*

4.4. **Garanția pentru participare** poate fi constituită prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr.

RO12TREZ6215006XXX000334, deschis la Trezoreria Timișoara, titular de cont Municipiul Timișoara,

cod fiscal **14756536**; *data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.*

Garanția de participare, constituită de ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data constituirii **garanției de bună execuție a clauzelor financiare**. Distinct, de garanția de participare care are drept scop protejarea organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție a contractului) în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, înregistrată la Serviciul Relaționare cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10 sau 11, în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.

În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit organizatorului o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

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 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 fiscal, 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, respectiv modalitatea 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;
- 5) data și locul unde 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 publica 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, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație (taxa de participare și 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 (după caz);
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, după caz;

- (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) Termenul limită de depunere a documentelor este sediul Primăriei Municipiului Timișoara, B-dul C.D. Loga, nr.1, cam 12 .
- (2) Licitația se va desfășura în data de la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, B-dul C.D. Loga, nr.1, Sala de Consiliu, et.I
- (3) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de ora, comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.
- (4) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.din, După încheierea licitației, ofertanții prezenți 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.

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

- 6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Primăria Municipiului Timișoara, B-dul C.D Loga, nr. 1, cam 12 Serviciul Relaționare cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10 sau 11 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.
- a. (1) Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:
- „ LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ DIN TIMIȘOARA, STR..... A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ORA”**
- (2) Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele/denumirea ofertantului și sediul acestuia.
- 6.2 Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii.
- 6.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 6.4 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.
- 6.5 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 6.6 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 6.7 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 6.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.
- 6.9 Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.
- 6.10 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 6.11 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

- 6.12 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 6.13 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.
- 6.15 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 6.16 Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 6.17 Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Art. 7. PROTECTIA 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. COMISIA DE EVALUARE

- 8.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin dispoziție a Primarului Municipiului Timișoara, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- 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. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante.
- 8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- 8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- 8.7. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- 8.8. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare;
- 8.9. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- 8.10. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

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

a) **PE Plicul EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:

L 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 înregistrare**, emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului - după caz;
- **Acte înființare** (actul constitutiv actualizat al persoanei juridice, statut, regulament, hotărâre judecătorească etc.) - după caz;
- **Certificat constatator**, emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
 - *sediul social;*
 - *administratorul ofertantului;*
 - *reprezentantul legal.*
- **Declarație pe proprie răspundere** a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare (*după caz*) - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- **Împuternicire/delegație** acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul 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;
- **Certificate/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 - (*după caz*);
- **Bilanț financiar - contabil** pentru anul fiscal precedent, (semnat și parafat) și recipisa aferenta depunerii, eliberata de ANAF;
- **Declarație pe propria răspundere** a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.
- Alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz;

II. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **150 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, echivalentul a două chirii lunare (*se calculează pornind de la prețul minim de închiriere*, în cuantum:

Nr crt	Date imobil	Suprafata(mp)	Valoare de piata-EUR/mp/luna	Valoarea garantiei de participare licitatie (EUR)
1	SAD, str. GH. LAZĂR, NR 33	44	7,7	680
2	SAD demisol, str. I.VĂCĂRESCU, NR 25	52	11,11	1200
3	SAD, str. C.PORUMBESCU, NR 104	34,03	7	240
4	CAB. MEDICAL, Aleea INULUI, NR 2	55,763	7,32	816
5	CAB. MEDICAL, str.BUCUREȘTI, NR 15	45,80	7	640
6	CAB. MEDICAL, str.CIREȘULUI, NR 1/A	112,52	4,11	926
7	CONSTRUCȚIE ANEXA	12	2,5	60

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.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

- I. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei;
Prețul minim de pornire, conform datelor din rapoartele de evaluare este:

Nr crt	Date imobil	Suprafata(mp)	Valoare de piata- EUR/mp/luna	Valoarea garantiei de participare licitatie (EUR)
1	SAD, str. GH. LAZĂR, NR 33	44	7,7	680
2	SAD demisol, str. I.VĂCĂRESCU, NR 25	52	11,11	1200
3	SAD, str. C.PORUMBESCU, NR 104	34,03	7	240
4	CAB. MEDICAL, Aleea INULUI, NR 2	55,763	7,32	816
5	CAB. MEDICAL, str.BUCUREȘTI, NR 15	45,80	7	640
6	CAB. MEDICAL, str.CIREȘULUI, NR 1/A	112,52	4,11	926
7	CONSTRUCȚIE ANEXA	12	2,5	60

- Președintele comisiei de licitație va anunța tariful inițial de închiriere de la care pornește licitația
- Se chestionează participanții cu privire la acceptarea valorii de pornire a licitației publice.
- Se declară închisă licitația publică dacă nu se acceptă valoarea de pornire a licitației.
- Dacă se acceptă valoarea de pornire a licitației, procesul continuă prin strigare liberă a ofertelor. Licitația se desfășoară până când rămâne un singur ofertant, cel care propune prețul cel mai ridicat.
- Se anunță adjudecarea licitației bunului în favoarea participantului la licitație care a adjudecat bunul și se declară închisă licitația.
- În urma desfășurării licitației se întocmește un Proces-verbal de adjudecare, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de evaluare prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.
- În baza Procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- În cadrul comunicării prevăzute mai sus, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- Raportul prevăzut se depune la dosarul licitației.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.11. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferit peste prețul minim solicitat pentru chiria/lună raportat la suprafața spațiului de închiriat - pondere 100%.

Art.12. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului.

2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese în cuantum de 15% din valoarea chiriei aferente pe întreaga durată de 5 ani a Contractului.

3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

4. În situația în care adjudecatarul spațiului, până la data limită stipulată în invitație, nu se prezintă pentru semnarea contractului, autoritatea contractantă întocmește un proces verbal de refuz de semnare a contractului și atrage după sine reținerea garanției de participare constituită de către adjudecatarul spațiului.

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.

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.

7. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Art.13 DAUNE INTERSE

Creditorul are dreptul la daune-interse pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației ce îi incumbă ultimului.

Daunele interese vor cuprinde atât paguba efectivă cauzată creditorului cât și câștigul sau beneficiul nerealizat de către acesta.

Art.14. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- 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: transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență;
- Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus;

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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.

Art. 15. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

15.1. 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.

15.2. 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.

Art. 16. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau care consideră că nu au fost respectate prevederile *Documentației de atribuire aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință situate în Municipiul Timișoara*, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 de ore de la data comunicării procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare comisiei de soluționare a contestațiilor, desemnată în baza Dispoziției Primarului.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către o Comisie de soluționare a contestațiilor, iar deciziile se comunică contestatorilor în cel mult 1 zi de la soluționare, prin poștă, cu scrisoare cu confirmare de primire sau fax sau e-mail, dacă s-a solicitat în mod expres aceasta modalitate de comunicare.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul poate anula procedura de licitație, potrivit dispozițiilor codului administrativ și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în OUG 57/2019-Codul Administrativ.

Acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii 544/2004.

Art.17. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

17.1. 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.

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

Art. 18. DISPOZIȚII FINALE

18.1 Prevederile prezentului Caiet de Sarcini se completează de drept cu prevederile actelor normative în vigoare și cu fișa de date a procedurii.

18.2 Data licitației va fi comunicată prin anunțul de participare la licitație.

18.3 Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Contractul de închiriere – model cadru care reprezintă anexă la prezentul caiet de sarcini.

18.4 Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

18.5 Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

18.6 Imobilul se poate viziona, înainte de înscrierea la licitație, în vederea luării la cunoștință a condițiilor în care se prezintă spațiul.

18.7 Prin înscrierea la licitație, ofertantul acceptă imobilul în condițiile în care se prezintă, fără ca ulterior, să solicite proprietarului diverse îmbunătățiri, dotări, etc. De asemenea, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de ofertanți. În urma vizionării spațiului se va întocmi un-Proces verbal de vizionare a spațiului.

Anexe:

Anexa 1: Fișa 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 cadru.

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

FIȘA OFERTANTULUI
aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație din Timișoara,
str....., nr.....

1) Ofertant _____

2) Sediul / adresa ofertantului _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

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

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DECLARAȚIE

DE

PARTICIPARE

**aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație din Timișoara,
str....., nr.....**

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închirierea prin licitație publică a spațiului din Timișoara, str....., nr..... organizată în ședință publică la data ora de către Municipiul Timișoara.

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 va participa dl. /
dna. _____, titular al CI / BI Seria _____, nr. _____,
împuternicit prin _____ nr. _____, din data
de _____, emisă
de _____, să reprezinte și să semneze actele încheiate cu această
ocazie.

Data _____

Ofertant

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

D E C L A R A Ţ I E privind condițiile impuse de natura bunului închiriat
pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului situat în
Timișoara, str....., nr.....

Subscrisa _____

(se completează denumirea ofertantului),

prin reprezentant legal,

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului din Timișoara, str....., nr.....organizată de Municipiul Timișoara în data dedeclar 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;
- d) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor
- e) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă carea a adus atingere eticii profesionale sau prin comiterea unei greșeli în materie profesională.

Totodată, declar pe propria răspundere, că mă angajez:

- (4) să utilizez imobilul ce urmează a fi închiriat în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului, spațiul să fie restituit locatorului, în deplină proprietate, liber de sarcini;
- (5) orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala mea, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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)

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

OFERTANT,

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

FORMULAR DE OFERTĂ
aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație din Timișoara,
str....., nr.....

OFERTANTUL

_____,
(se completează denumirea ofertantului)

prin reprezentant legal - în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului din Timișoara, str....., nr.....ce urmează a fi închiriat în data de, orele, la sediul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA – B-DUL C.D LOGA NR.1.

prezint mai jos,

Oferta de închiriere pentru scos la licitație

este de _____eur/mp/ lună.

față de prețul de pornire de _____eur/mp/luna

Menționez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare mă oblig să accept, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire.

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. din

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, Bv. Constantin Diaconovici Loga, nr.1, telefon 0256/408300, CUI 14756536, având contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timișoara, în calitate - locator, reprezentat prin Primar, DOMINIC FRITZ pe de o parte și

..... cu sediul în Timișoara, str.
nr....., județul Timiș, cod Poștal, CNP/CIF/CUI:....., cont IBAN
..... deschis la Timișoara, tel fix:
....., tel mobil:....., email:....., reprezentant legal:
....., în calitate de locator, în temeiul HCLMT nr.
....., au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în imobilul din Timișoara, str..... nr., în suprafață de m.p, înscris în CF nr....., nr. top, în proprietatea/administrarea Municipiului Timișoara, valoare inventar.....

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

2.3. Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activităților de
.....

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere.
- b) nu a fost sancționat contravențional cu privire la abateri grave și repetate în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat;

3.3. Intenția de prelungire a contractului se notifică de către locatar, în termen de 90 zile, înainte de expirarea duratei contractului.

4. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. (1) Prețul închirierii spațiului -chiria- este deeuro/mp/lună, conform procesului verbal de adjudecare la licitație....., se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața spațiului, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului, plata se va face în lei la cursul valutar comunicat de BNR din data emiterii facturii .

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare (doar la tarifele în lei) la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, dacă e cazul (pentru chiria în lei), conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică.

(3) Prețul închirierii neindexate poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

4.2. (1) Plata chiriei în cuantum de.....se va efectua în două rate anuale în contul **RO17TREZ621502205X020362**, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

Plata chiriei, în cote părți se va face conform prevederilor art. 333 din OUG 57/2019.

(2) Termenul scadent pentru plata primei rate a chiriei este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiași an.

(4) În situația în care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiași an.

(5) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data adjudecării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(6) Valoarea garanției de bună execuție reprezintă prețul chiriei calculat pentru 2 luni, respectiv de lei.

(7) Locatorul are dreptul de a executa garanția de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plată a chiriei în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

(8) În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către locator a garanției de bună execuție, locatarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de bună execuție sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut la alin. (6)

(9) Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara sau în contul **RO68TREZ621505901XXXXXX**, nume beneficiar **DFMT**, CUI **21666630**, deschis la Trezoreria Timișoara **și se va face în lei la cursul valutar din data plății.**

(10) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natura financiară, inclusiv comunicarea extraselor anuale de cont, se va purta pe adresele de email puse la dispoziție de părțile implicate.

4.3 (1) Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului, predarea –primirea bunului se face în termen de 30 zile de la data constituirii garanției și se va efectua în baza unei facturi emisă de către locator în forma electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica locatorului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email veniturfiscale@dfmt.ro pe adresa de email validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locator. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 20 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de email pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de email se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriașul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail: veniturfiscale@dfmt.ro primirea facturii, în 5 cinci zile de la data comunicării.

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la art 4.3 alin. 2, chiriașul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către chiriaș în termenul prevăzut la aln.5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece locatarul nu deține adresa de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatarul se obligă să se prezinte la sediul locatarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care locatarului i-a fost înmănată sub semnătură factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către locatar a obligației prevăzută la alin. 8, factura se consideră comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2, cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

(10) Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare-primire al spațiului.

(11) Chiriașul va plăti pe întreaga durată a contractului de închiriere atât chiria cât și sarcinile fiscale privind spațiul închiriat.

5. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1 Drepturile Locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul prezentului contract.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul care face obiectul contractului de închiriere, doar pentru destinația de

5.2 Drepturile Locatorului

(1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timișoara.

(3) Locatorul va denunța în mod unilateral contractul de închiriere, atunci când interesul public local sau național o impune, fără plata vreunei despăgubiri către locatar.

6. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 Locatarul se obligă:

(1) Să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului;

(2) Să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat;

(3) Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit sau exploatat în conformitate cu specificul bunului închiriat și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

(4) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

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

6.2 Locatarul se obligă:

(1) Locatarul este obligat să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(2) Locatarul este obligat să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

(3) Locatarul se obligă să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

(4) Locatarul se obligă să plătească chiria la termenele stipulate în contract.

(5) Locatarul se obligă să folosească/exploateze bunul închiriat cu respectarea condițiilor impuse în autorizația de construire, conform destinației pentru care a fost închiriat, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor, culorii și materialelor aprobate prin Autorizația de construire.

(6) Locatarul se obligă să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale.

(7) Locatarul se obligă să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia.

(8) Locatarul se obligă să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, fără posibilitatea de recuperare a investiției de la locator.

(9) Locatarul se obligă să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea contractului de închiriere, din orice motiv, în starea în care l-a primit, și este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunul închiriat, în mod gratuit și liber de orice sarcini, prin proces-verbal de predare-primire.

(10) Locatarul nu poate subînchiria, da în folosință altei persoane juridice, bunul ce face obiectul prezentului contract. De asemenea, nu poate încheia contracte de asociere având ca obiect spațiul închiriat.

(11) Locatarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.

(12) Locatarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.

(13) Locatarul se obligă să înregistreze prezentul contract de închiriere la organul fiscal competent, în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

(14) Chiriașul este obligat să plătească toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, a impozitului la Direcția Fiscală, precum și alte costuri necesare întreținerii și administrării părților comune ale spațiului comercial.

(15) Orice amenajări, îmbunătățiri la bunul închiriat vor fi efectuate de locatar numai cu aprobarea locatorului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor impuse prin Autorizația de construire.

(16) De a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.

(17) Orice intervenție la interiorul și exteriorul imobilului (întreținere, reparații, curent – înlocuiri la instalații, tâmplării interioare, zugrăveli și vopsiri interioare, reparații și înlocuiri pardoseli, modificări de compartimentare interioare precum și ale imaginii și volumetriei exterioare prin intervenții la parament, zugrăveli, tencuieli, ornamentații, signalistică, tâmplării exterioare, etc.) se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, prevăzut la Art. 23 alin.(1), (2), (3), (4), respectiv art.24 alin. (1) din Legea 422/2001 – republicată privind protejarea monumentelor istorice.

(18) Locatarul se angajează să contracteze o poliță de asigurare **All Risk** pentru spațiul închiriat, având drept beneficiar exclusiv Locatorul.

7. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

(1) Având în vedere prevederile art. 1166, 1178 Codul Civil, părțile de comun acord, au convenit după cum urmează:

"In cazul neplății chiriei la termenele scadente, chiriașul datorează penalități de întârziere care se vor calcula în condițiile prevăzute de Legea nr. 207/2015 privind codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale"

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen mai mare de 90 zile de la data scadenței, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

(4) În conformitate cu prevederile art. 1831 alin. Codul Civil, locatarul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data eliberării efective a imobilului.

8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1 Expirarea contractului:

1. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți
2. În privința obligației de restituire a bunului închiriat, contractul încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.
3. Locatarul este obligat să restituie bunul imobil în termen de 30 zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit la prelungirea perioadei de închiriere
4. Locatarul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 zile prevăzut mai sus.

8.2 Denunțare unilaterală:

1. Contractul de închiriere încetează prin denunțare unilaterală a acestuia de către locatar înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 30 zile.
2. Nerespectarea termenului de preaviz de 30 zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului
3. Prezentul contract încetează de plin drept cu respectarea unui termen de preaviz, de cel puțin 30 zile, stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locatar, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului ori în cazul în care Locatarul nu își execută sau își încalcă obligațiile contractuale. Locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului închiriat de la momentul expirării termenului din preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

9. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

10. CARACTERUL EXECUTORIU

Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul Contract constituie *titlu executoriu* în conformitate cu dispozițiile art 1798 Codul Civil și art. 1809 alin. 3 raportat la alin. 2 Codul civil.

11. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 luna, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

12. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială ori utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

13. RELOCAȚIUNEA TACITĂ

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, neoperând tacita relocațiune, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea lui.

14. CLAUZE SPECIALE

Neuzul spațiului închiriat timp de un an cu destinația pentru care a fost atribuit, duce la rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

Neuzul se constată de către personalul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara.

Schimbarea situației juridice a spațiului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

Dispozițiile legale ulterioare, care eventual vor fi în contradicție cu prevederile prezentului contract, vor modifica de drept prevederile sale.

Prezentul contract se încheie fără notarea în cartea funciară.

Eventualele pretenții de daune (despăgubiri) din partea locatarului la încetarea contractului, în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract, vor fi considerate nule de drept.

15. DAUNE INTERSE

Creditorul are dreptul la daune-interse pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației ce îi incumbă ultimului.

Daunele interese vor cuprinde atât paguba efectivă cât și câștigul sau beneficiul nerealizat de către acesta.

16. LITIGII

Orice controversă sau pretenții care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă nu este posibil acest licru, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

Orice modificare a legislației referitoare la contractul de locațiune sau la noțiunea de chiriși va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

17. DISPOZIȚII FINALE

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea locatorului prevăzută la art.7.2.

Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabil indeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

Schimbarea adresei locatarului va fi notificată locatorului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap.II din Titlul XI Cod procedură civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1038 Cod procedură civilă.

Prezentul document este semnat electronic conform Legii nr. 214/2024, părțile recunoscând semnăturii electronice aplicate aceeași valoare juridică cu semnătura olografă.

Data semnării este data ultimei semnături aplicate.

