



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
COMUNA COMUNEI BELIN  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 9 /2021

privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a unui spațiu de 10 mp., din incinta imobilului aflat în proprietatea publică a comunei Belin , imobil situat în comuna Belin, nr.6, cu destinație de cabinet stomatologic

Consiliul Local al comunei Comunei Belin, Județul Covasna ;

Întrunit în ședința sa ordinară din data de 29 ianuarie 2021

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului, raportul compartimentului și avizul comisiei de specialitate;

În baza art.362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.139 alin.(3) litera "g" , art.196 alin .(1) litera "a" din Ordonanța de urgență nr.57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1 :** Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă, cu strigare a unui spațiu de 10 mp. , din incinta imobilului aflat în proprietatea publică a comunei Belin , imobil situat în comuna Belin, nr.6, cu destinație de cabinet stomatologic.

**Art.2 :** Aprobă caietul de sarcini care va sta la baza desfășurării licitației, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3 :** Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării contractului.

**Art.4 :** Prețul de pornire la licitație este de 5 LEI /mp./lună.

**Art.5 :** Se aprobă Modelul contractului de închiriere ce se va încheia cu ofertantul declarat câștigător conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre , din care face parte integrantă.

**Art.6.** Se împuternicește primarul comunei Belin să desemneze prin dispoziție comisia de licitație, comisia de soluționare a contestațiilor și să semneze contractul de închiriere cu câștigătorul licitației.

**Art.7 .** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează  
Primarul Comunei Belin și compartimentul financiar – contabil din cadrul Primăriei comunei  
Comunei Belin.

Belin la 29 ianuarie 2021

Președinte de ședință,  
Akacsos Zsolt



Contrasemnează,  
Secretarul general al comunei,  
Fekete Monika



## CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 10 mp. din incinta imobilului aflat în proprietatea publică a comunei Belin , imobil situat în comuna Belin, nr.6, cu destinație de cabinet stomatologie .

### 1. Data și locul desfășurării licitației publice:

Licitatia publică va avea loc în data de 16 aprilie 2021 la sediul Primăriei comunei Belin, ora 10,00.

### 2. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie, închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 10 mp.din incinta imobilului aflat în proprietatea publică a comunei Belin , imobil situat în comuna Belin, nr.6, cu destinație de cabinet stomatologie. Imobilul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării activității de cabinet stomatologie .

### 3. Informații generale despre imobilul scos la licitație în vederea închirierii:

Spatiul propus spre închiriere are o suprafață de 10 mp cu destinație de cabinet stomatologie

### 4. Durata închirierii

2.1. Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 5 ani, începând cu data incheierii contractului , în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în contractul de închiriere.

### 5. Documentele necesare participării la licitație și condiții de eligibilitate:

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

#### A. Pentru persoanele fizice

- a.) oferta financiară
- b.) copie de pe actul de identitate-
- c.) dovezi privind achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local și bugetul general consolidat, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală, eliberat de Primăria comunei Belin și de Direcția Generală a Finanțelor Publice) , toate valabile la data licitației
- d.) Dovada achitării caietului de sarcini
- e.) Dovada achitării taxei de participare la licitației
- f.) Dovada constituirii garanției de participare la licitație.

#### B. Pentru persoanele juridice:

- a.) Oferta financiară
- b.) copie de pe certificatul de înregistrare fiscal
- c.) dovezi privind achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local și bugetul general consolidat, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscal, eliberat de Primăria comunei Belin și de Direcția Generală a Finanțelor Publice) , toate valabile la data licitației
- d.) Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice
- e.) Dovada achitării caietului de sarcini
- f.) Dovada achitării taxei de participare la licitației
- g.) Dovada constituirii garanției de participare la licitație .

Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii.

Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație.

## 6. Condiții generale de contractare și elemente de preț

- 6.1. Prețul de pornire a licitației publice deschise , cu strigare este de **5 lei/mp./lună**
- 6.2. Total chirie anuală:  $12 \times (10 \times 5 \text{ lei}) = 600 \text{ lei}$  și chirie lunară :  $10 \times 5 \text{ lei} = 50 \text{ lei}$
- 6.3. Prețul de adjudecare a licitației va deveni preț în contract.
- 6.4. Chiria se va actualiza anual , cu indicele de inflație ( se va aplica indicele lunar al prețurilor de consum – luna decembrie a anului precedent față de luna decembrie a anului anterior acestuia comunicat de Institutul Național de Statistică )
- 6.5. Noul quantum al chiriei va fi comunicat chiriașului printr-o notificare, fără a se mai încheia un act adițional.
- 6.6. Plata chiriei se va efectua lunar , la termenele stabilite prin contractul de închiriere , prin virament din contul chiriașului sau cu numerar la caseria Primăriei comunei Belin. Plata chiriei se face începând cu data încheierii contractului de închiriere.
- 6.7. Termenul de închiriere al spațiului este de 5 ani, cu drept de prelungire cu acordul ambelor părți.
- 6.8. Pasul de licitație este de 0,5 lei
- 6.9. Garanția de participare la licitație este în suma de 100 lei.
- 6.10. Taxa de participare la licitație este de 50 lei.
- 6.11. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatoriu participarea a cel puțin 2 ofertanți. În situația în care la prima licitație ( primul anunț) nu se prezintă cel puțin doi ofertanți, licitația va fi anunțată din nou, când va fi suficient existența unei singure oferte.

## 7. Modul de prezentare a ofertelor:

- 7.1. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă .
- 7.2. Oferta va fi redactată în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat și stampilat de către ofertant. Oferta are valabilitate 45 de zile de la data depunerii ei.
- 7.3. **Oferta se depune în plic închis , sigilat, semnat și stampilat la registratura Primăriei comunei Belin, str. Principală, nr. 360, județul Covasna, până la data de 13 aprilie 2021 orele 15,00**
- 7.4. Plicul trebuie să conțină documentele prevăzute în capitolul 5 din prezentul caiet de sarcini. **Pe plic se va menționa:**
  - ✓ **numele ofertantului și sediul acestuia ,**
  - ✓ **denumirea licitației și a spațiului pentru care depune oferta**
  - ✓ **" a nu se deschide înainte de data de 16 aprilie , orele 10,00**
- 7.5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
- 7.6. Ofertantul va numerota, va semna și va ștampila fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, deasemenea sub semnătura și ștampila proprie.
- 7.7. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente întocmirii și prezentării dosarului de participare la licitație.
- 7.8. Revocarea ofertei după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

## 8. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 8.1. Garanția de participare la licitația organizată pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 10 mp. aflat în proprietatea publică a comunei Belin, imobil situat în comuna Belin, nr.6, cu destinația de cabinet stomatologic este în sumă de 100 lei.
- 8.2. Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la caseria Primăriei comunei Belin sau prin virament în contul deschis Primăriei comunei Belin, deschis la Trezoreria Baraolt.
- 8.3. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare și de desemnare a câștigătorului.
- 8.4. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător și a celui clasat pe locul al doilea va fi reținută de Primăria comunei Belin până la momentul încheierii contractului de închiriere de către câștigătorul licitației. În momentul încheierii contractului de închiriere, garanția de participare constituită de titularul contractului de închiriere va fi transferată în contul chiriei conform contractului, iar garanția celui clasat pe locul al doilea va fi restituită.
- 8.5. În condițiile în care ofertantul clasat pe locul întâi nu încheie contractul de închiriere în termenul de 15 zile lucrătoare de la data rămânerii definitive rezultatului licitației, acesta pierde garanția de participare la licitație.
- 8.6. În acest caz, contractul de închiriere se încheie cu ofertantul clasat pe locul al doilea, iar garanția de participare constituită de acesta va fi transferată în contul chiriei conform contractului.
- 8.7. În situația în care nici al doilea clasat nu încheie contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la comunicare, pierde garanția de participare și se va proceda la organizarea unei noi licitații.
- 8.8. Celorlalți ofertanți declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, pe baza unei cereri de restituire semnate de acestia.

## **9. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

- 9.1. La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții ofertanților și, după caz, alți specialiști și invitați. Neparticiparea la licitație a ofertanților care au depus documentele de participare la termenul stabilit atrage după sine excluderea de la licitație și pierderea garanției de participare la licitație. Excepțiile fac cazurile de forță majoră invocate, în scris, în termen de 48 de ore de la producere.
- 9.2. La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele ofertanților. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de licitație în vederea evaluării. După deschiderea plicurilor comisia verifică totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și elimină ofertanții care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.
- 9.3. După analizarea conținutului plicurilor și a documentelor depuse, secretariatul comisiei de licitație va întocmi un proces – verbal în care va consemna rezultatul analizei, numele ofertanților respinși și motivul respingerii lor și ofertanții care îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Procesul – verbal se semnează de membrii comisiei și ofertanții prezenți.
- 9.4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor ofertanților, cel puțin o ofertă să întrunească condițiile prevăzute și să fie calificată.
- 9.5. Președintele comisiei anunță prețul de pornire a licitației, pasul de licitație.
- 9.6. Licitația se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă. Astfel, se pleacă de la prețul de pornire a licitației; președintele comisiei de licitație va solicita creșterea prețului cu câte un pas de licitare sau un multiplu al acestuia până când unul dintre ofertanți oferă un preț majorat cu un pas de licitare sau un multiplu al acestuia și nimeni nu oferă un preț mai mare.

- 9.7. Președintele comisiei repetă de trei ori prețul oferit de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu majorează prețul strigat, spațiul se adjudecă ofertantului care a oferit ultimul preț.
- 9.8. **Prețul de adjudecare a imobilului este prețul cel mai mare acceptat de ofertant.**
- 9.9. Secretarul comisiei va întocmi procesul – verbal de adjudecare în care se vor consemna denumirea ofertanților, denumirea ofertantului câștigător și al ofertei cu care acesta a câștigat licitația pentru închirierea terenului cu destinația de cabinet stomatologic, denumirea ofertantului clasat pe locul al doilea și oferta acestuia. Procesul – verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de reprezentanții ofertanților. Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul dintre participanți.
- 9.10. Într-o anexă la procesul-verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la prețul de pornire a licitației.
- 9.11. Documentele aparținând ofertanților care au transmis notificări de retragere, documentele întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate ofertanților respectivi.
- 9.12. Orice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație pot avea ca rezultat respingerea ofertei și descalificarea ofertanților respective.
- 9.13. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.
- 9.14. Procesul-verbal de adjudecare a licitației împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun preț. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare, respectiv câte unul pentru fiecare parte participant la licitație.
- 9.15. În procesul-verbal al licitației se va consemna deasemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.
- 9.16. Rezultatele licitației va fi afișat în termen de 24 de ore la sediul organizatorului acesteia.
- 9.17. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen de 24 de ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la depunerea lor, de către o comisie desemnată de primarul comunei Belin
- 9.18. Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.
- 9.19. **Semnarea contractului de închiriere se va face în termen de 15 zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației, la sediul organizatorului.**

**CONTRACT DE INCHIRIERE**

Nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Prezentul contract se încheie , astazi ----- . între :

**Comuna Belin** adresa sediu str. Principala nr. 390, judetul Covasna, cont RO66TREZ25924650271XXXXX TREZORERIA BARAOLT telefon/fax 0267355760/355779- cod fiscal 4404567 reprezentată prin dl. **.Siko Imre**, funcția primar, în calitate de **PROPRIETAR**,

si

----- de cetatenie -----, cu domiciliul in localitatea -----  
,str. /sat ----- , nr. -----, sector/judet ----- , avand actul de  
identitate C.I. seria -----nr. -----eliberat de ----- , la data de  
-----, nascut la data de ----- , in comuna Belin , cod numeric  
personal -----

----- cu sediul social în ----- nr -----, avand atribuit -----  
--- , reprezentata prin -----, în calitate de **CHIRIAȘ** , în următoarele condiții :

**CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.** Obiectul contractului îl constituie închirierea de către proprietar a unui spațiu de 10 mp. din incinta imobilului aflat în proprietatea privată a comunei Belin , imobil situat în comuna Belin, nr.6, cu destinația de cabinet stomatologic , conform schitei anexate, acordând chiriașului un drept de folosință limitată în condițiile prezentului contract.

**Art.2.** Predarea-primirea se efectuează pe bază de proces - verbal încheiat între părți și care constituie Anexa nr.1 la prezentul contract, în care se va consemna în mod detaliat starea în care se află imobilul .

**CAP. III DURATA CONTRACTULUI**

**Art.3.** Prezentul contract se incheie pe o perioada de 5 ani , intră în vigoare la data de ----- și încetează la data de -----.

**Art.4.** Partea interesată poate solicita în scris prelungirea contractului, cu un preaviz de 90 zile înaintea expirării datei contractuale, timp în care se va trece la o negociere a acestuia.

**Art.5.** În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului, chiriașul este obligat să părăsească spațiul închiriat la expirarea termenului contractual, depășirea acestuia ducând la obligarea plății unor daune interese în valoare de 0,5% /zi întârziere.

## **CAP.IV CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art.6.** Chiriașul se obligă să plătească proprietarului o chirie lunară de ----- lei / lună.

**Art.7.** Chiria se plătește lunar până la data de 10 ale lunii în curs, la casieria primăriei.

**Art.8.** Neplata la termen atrage penalități de 0,5 % zi întârziere, fără înștiințare.

**Art. 9.** Chiria se poate modifica în funcție de factori obiectivi și indicele de inflație, cu acordul ambelor părți, prin act adițional la prezentul contract.

## **CAP.V FOLOSINȚA IMOBILULUI**

**Art.10.** Prin prezentul contract proprietarul transmite chiriașului un drept de folosință limitat asupra imobilului închiriat cu destinație de cabinet stomatologic, în următoarele condiții :

- proprietarul va putea fără notificare prealabilă să pătrundă oricând în imobilul închiriat cu destinație de cabinet stomatologic și va putea suspenda prin orice mijloace folosința acordată chiriașului în cazul în care chiriașul nu plătește integral , la scadență , chiria stabilită
- nu respectă obligațiile prevăzute în contract,
- are o conduită care prejudiciază pe proprietar sau acționează abuziv față de acesta ori vecinii imobilului închiriat cu destinație de magazie.

**Art.11.** În oricare din situațiile de la art.10 proprietarul va putea fără notificare prealabilă și fără îndeplinirea de alte condiții sau formalități să pătrundă oricând în imobilul închiriat cu destinație de cabinet stomatologic sau să suspende prin orice mijloace folosința acordată chiriașului, înainte de începerea unui litigiu, în timpul acestuia și până la soluționarea definitivă a acestuia.

**Art.12.** În cazul suspendării dreptului de folosința acordat chiriașului, proprietarul va putea lua discreționar măsura de închidere, blocare și/sau sigilare a căilor de acces a imobilului.

Dacă chiriașul înregistrează datorii față de proprietar, acesta, odată cu blocarea căilor de acces, va putea să rețină bunurile, fondul de marfă al chiriașului până la plata integrală a debitului înregistrat (inclusiv dobânzi/ penalități/alte despăgubiri ).

**Art.13.** Proprietarul nu va fi ținut răspunzător pentru niciun prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate și inserate în art.10, art.11, art.12.

## **CAP.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **1. OBIGAȚIILE PROPRIETARULUI**

- Să predea spațiul chiriașului.



- Să respecte termenul pentru care a fost închiriat imobilul cu destinație de cabinet stomatologic dacă chiriașul își respectă obligațiile.
- Sa permita folosirea/utilizarea imobilului cu destinația de cabinet stomatologic.

## 2. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

- Să plătească chiria la termenele stabilite.
- Să nu schimbe destinația imobilului fara acordul scris al proprietarului.
- Să nu cesioneze contractul și să nu subînchirieze spațiul în tot sau în parte fara acordul scris al proprietarului .
- Să întrețină imobilul cu destinație de cabinet stomatologic ca un bun proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia, .
- Sa ia masurile necesare pentru a nu afecta folosinta locuintelor vecine cu spatiul inchiriat , prin zgomot, blocarea accesului in zonele comune etc.
- Să restituie imobilul la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat, exceptând uzura normală , inclusiv investițiile menționate la art. 2 din prezentul contract.
- Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul luat cu chirie).
- Să obțină toate avizele necesare funcționării, de la instituțiile de stat.

**Art.14.** Chiriașul va fi răspunzător pentru orice stricăciune adusă imobilului. Chiriașul va răspunde față de proprietar și față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul închiriat.

## CAP.VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**Art.15.** Prezentul contract va înceta :

- La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.
- Prin acordul părților
- Prin vânzarea spațiului.
- Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți
- Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 180 zile de către partea interesată.

**Art.16.** Prezentul contract se desființează de drept, fără somație și fără punere în întârziere, dacă în termen de 30 zile de la data scadenței plății chiriei, chiriașul nu a efectuat în mod valabil plata integrală.

**Art.17.** Promisiunea chiriașului de a plăti chiria împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a chiriei.

**Art.18.** Chiriașul se obligă să elibereze și să permită reîntrirea proprietarului în posesia imobilului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care chiriașul a restituit imobilul.

**Art.19.** Chiriașul nu va putea face reparații din inițiativa sa în contul proprietarului.

**Art.20.** Chiriașul va putea face amenajări, reparații simple sau reparații capitale ale imobilului cu destinație de cabinet stomatologic numai cu acordul prealabil și în scris al proprietarului și numai dacă proiectul și devizul estimativ al lucrărilor au fost avizate anterior de către proprietar.

Chiriașul nu va avea drept la nici un fel de despăgubire la încetarea contractului pentru amenajările făcute care sunt imobile prin natura lor.

## CAP.VIII. ALTE CLAUZE

**Art.21.** Forța majoră își produce efectele așa cum este prevăzut în legislația în vigoare.

**Art.22.** Eventualele litigii născute din interpretarea sau executarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

**Art.23.** Proprietarul se obligă să răspundă în scris oricăror solicitări din partea chiriașului, în termen de 7(șapte) zile de la înregistrarea acestora.

**Art.24.** Chiriașul nu are dreptul să facă investiții în spațiul proprietarului. În caz contrar proprietarul este îndreptățit să solicite repunerea imobilului în starea inițială cu daune interese sau va păstra lucrările fără despăgubiri, după cum crede de cuviință.

Chiriasul va putea sa faca investitii in spatiul proprietarului numai cu acordul prealabil si in scris al proprietarului. Investitiile se fac pe cheltuiala chiriasului si fara drept de despagubire din partea proprietarului la incetarea contractului.

**Art.25.** Proprietarul își rezervă dreptul de a inspecta periodic proprietatea sa, de a inventaria patrimoniul (mijloace fixe) și de a verifica modul în care este administrat și întreținut spațiul de către chiriaș.

Prezentul contract care are un numar de 4 pagini si s-a încheiat astăzi ----- în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR**

**CHIRIAȘ**