

CAIET DE SARCINI

**privind aprobarea închirierii prin procedura de licitație publică a unui imobil
cu destinația cabinet medical- medicină de familie, ce aparține domeniului privat al Comunei
Modelu, situat în Comuna Modelu, sat Tonea, str. Prel. Călărași, nr.43, înscris în Cartea Funciară
nr. 21594 Modelu, județul Călărași**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Imobilul propus pentru închiriere este proprietatea privată a Comunei Modelu, situat în Comuna Modelu, sat Tonea, str. Prel. Călărași, nr.34 și evidențiat în CF nr. 21594.

Imobilul este compus dintr-o clădire cu suprafața construită de 91 mp și terenul aferent de 388 mp.

1.2. Spațiile mai sus menționate sunt supuse închirierii potrivit prevederilor OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, privind închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile, aparținând domeniului privat al Comunei Modelu.

1.4. Pentru spațiile care se închiriază, locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile ce fac obiectul închirierii.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII ȘI CONDIȚII PRIVIND ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

2.1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea unui imobil, situat în Comuna Modelu, sat Tonea, str. Prel. Călărași, nr.34, județul Călărași în suprafață de 388 mp din care o clădire în suprafață de 91 mp.

2.2. Spațiile sunt libere de orice sarcini și intra în posesia efectivă a locatarului odată cu semnarea procesului verbal de predare – primire.

2.3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, pentru care trebuie să platească o garanție de participare de **708 lei**.

2.4. Caietul de sarcini privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație se va putea ridica de la sediul Primăriei Modelu, pentru care se achită o sumă de **100 lei**, sau se poate lua de pe site-ul primăriei.

III. SCOPUL ÎNCHIRIERII

3.1. Utilizarea acestui spațiu în scop medical va duce la asigurarea unei asistente medicale mai bune pentru locuitorii comunei Modelu, sat Tonea.

3.2. Din punct de vedere economic, chiria va constitui o sursă suplimentară de venit la bugetul local.

IV. CONDIȚII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA ÎNCHIRIERII

4.1. Spațiul mai sus menționat are ca destinație cabinet medical- medicina de familie.

Pe tot parcursul desfășurării activității, locatarul va trebui să respecte legislația în vigoare.

4.2. Nerespectarea acestei prevederi da dreptul locatarului să rezilieze unilateral contractul de închiriere, după o preavizare de 30 zile.

4.3. Locatarul este obligat să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractului de închiriere, precum și alte cheltuieli.

4.4. Locatarul este obligat să plătească anual impozitul pe imobilul ce face obiectul contractului de închiriere conform codului Fiscal.

4.5. Locatarul nu poate subînchiria, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul contractului.

4.6. Locatarul trebuie să obțină, dacă este cazul, autorizațiile și/sau avizele necesare în vederea desfășurării activității pentru care se închiriază spațiul.

4.7. Locatarul are dreptul ca prin împuternicirii sale să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar, imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

4.8. La încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului, locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.

V. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5.1. Durata contractului de închiriere este de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

VI. CHIRIA

6.1. Pretul de pornire a licitației este de **590 lei/lună**.

6.2. În cazul în care chiria nu este plătită timp de 3 luni de la data scadenței, contractul de închiriere se

va rezilia automat, fara preaviz.

6.3. Modalitatile si termenele de plata se stabilesc de comun acord cu partile prin contractul de inchiriere.

6.4. Locatarul este de drept in intarziere in cazul in care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a implinit fara ca aceasta obligatie sa fi fost executata. Executarea cu intarziere a obligatiei de plata a chiriei atrage obligatia la plata de penalitati de intarziere conform legilor in vigoare, calculate la suma datorata si neplatita.

6.5. Chiria obtinuta din inchiriere va reprezenta venit la bugetul local.

VII. GARANTIA

7.1. Pentru a participa la licitatie, persoanele interesate vor depune in contul locatorului (RO06TREZ2015006xxx000195) sau la casieria institutiei o garantie de participare in valoare de 708 lei.

7.2. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere, dupa data incheierii contractului de inchiriere cu ofertantul castigator. Durata de valabilitate a garantiei de participare este de 90 de zile de la data primirii ofertelor.

Autoritatea contractanta va retine garantia pentru participare, ofertantul pierzand astfel suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- a) Isi retrage oferta in perioada de valabilitate;
- b) Oferta sa fiind castigatoare, nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea contractului de inchiriere sau daca refuza incheierea contractului.

7.3. Garantia de participare se va prezenta in original, de catre toti ofertantii, la Primaria Comunei Modelu, judetul Călărași, atasata la formularul „ **Scrisoare de inaintare**”.

7.4. Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantumul, forma si avand perioada de valabilitate solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

7.5. Perioada de valabilitate a garantiei de participare este cel putin egala cu perioada de valabilitate a ofertei – 90 de zile de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor.

7.6. Ofertantului castigator i se va restitui garantia de participare, numai dupa constituirea garantiei de buna executie .

VIII. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI PROTECTIA MUNCII

81 Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, iar în vederea gestionării responsabile a deșeurilor rezultate din activitatea sanitară, acesta va avea încheiat un contract de prestări servicii cu o societate autorizată de colectare, transport și depozitare deșeurilor medicale, chimice și farmaceutice.

82 Locatarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

8.3 Locatarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la normele privind P.S.I., protecția persoanelor privind datele cu caracter personal și de sănătate , condiții impuse de acordurile și convențiile în vigoare.

IX. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

9.1 Pot participa la procedura de inchiriere prin licitație publică persoanele fizice și juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

9.2. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 708 lei.

9.3. Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei comunei Modelu sau în contul locatorului (RO06TREZ2015006xxx000195).

În vederea participării la licitație ofertantul poate să obțină documentația aferentă procedurii de pe site-ul instituției sau la sediul primăriei Comunei Modelu –contracost.

9.4 Ofertele se redactează în limba română.

9.5. - Ofertele se depun la sediul autorității contractante, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate. Plicul interior închis și sigilat se introduce în plicul exterior, care se închide și se sigilează și se înregistrează în ordinea primirii lor în Registrul Oferte al Primăriei Comunei Modelu, precizându-se data și ora.

9. 6. - Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

9.7. - Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

9.8. - Riscurile legate de transmiterea ofertei, forța majoră cad în sarcina persoanei interesate.

9.9. - Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

9.10. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

9.11. - Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul **exterior** va trebui să conțină:

a) Fișă cu informații privind ofertantul.

b) Declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) Acte doveditoare privind statutul profesional – licențiat în științe medicale, specializarile și competențele dobândite (diplome, certificate, atestate), copie conform cu originalul

d) Certificat de Acreditare eliberat de Colegiul Medicilor/Autorizație de liberă practică, valabile la data deschiderii ofertelor, copii conform cu originalul

e) Certificat de înregistrare copie conform cu originalul, în cazul persoanelor juridice/certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale în cazul CMI

f) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte domeniul de activitate „Activități de asistență medicală specializată” emis cu cel mult 30 de zile calculate până la data deschiderii ofertelor (original, copie legalizată sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)- în cazul persoanelor juridice

g) Dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent, valabile la data deschiderii ofertelor;

h) Contractul – cadru, semnat și stampilat (însușit prin semnatura și stampila pe fiecare pagină)

j) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini precum și dovada achitării garanției de participare.

9.12 Pe plicul **interior** se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va trebui să conțină:

a) Oferta financiară – valoarea chiriei (chiria va fi în lei) semnată de ofertant;

9.13 Fiecare participant poate depune decât o singură ofertă.

9.14. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

9.15. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.

9.16. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

9.17. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

9.18. Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora

9.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

9.20. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul verbal se va semna de către toți membrii comisiei

În cazul necăștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere în termen de 10 zile.

X. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

10.1 .Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura să asigure folosința bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

10.2. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

10.3. Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

10.4. Predarea – primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maxim 30 de zile de la data

constituirii garanției.

XI. FORMA LICITATIEI

Forma de licitație va fi: Licitație Publică

Licitația publică este procedură la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a **depune oferta**.

XII. ALTE CLAUZE

Investițiile și modernizările efectuate ulterior încheierii contractului de închiriere nu vor fi compensate de către Consiliul Local Modelu.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor pentru funcționare cad în sarcina locatarului.

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise.

Contractul de închiriere va fi încheiat după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractanta reia procedura în condițiile legii.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

Locatorul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze Contractul în conformitate cu cele de mai jos, corelativ cu obligația Locatarului la plata de despăgubiri, în momentul survenirii oricăruia dintre următoarele evenimente:

i) încălcarea de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza Contractului;

ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;

iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;

iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de Contract și/sau necesare în baza Contractului;

v) insolvența, reorganizarea judiciară, insolvabilitatea, dizolvarea sau orice aranjament încheiat cu creditorii, inițiate sau nu de către Locatar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Locatarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Locatarului;

vi) orice constituire de garanții asupra spațiilor.

În cazul în care Locatorul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatorul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”).

Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remedabilă”) în termen de 60 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

În cazul în care Locatorul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatorul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare”), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Locatorul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locatar, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

În situația încetării contractului de închiriere din culpa locatarului, garanția de bună execuție constituită nu se restituie.

4.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

Locatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze Contractul de închiriere în momentul constatării unor abateri grave cu privire la obligațiile Locatarului asumate în baza Contractului.

În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatarul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”).

Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatorul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare

(„Încălcarea Remedială”) în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatorului („Notificarea de Încălcare”), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locator, conform înțelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

4.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu obligația justificării interesului național sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a spațiilor închiriate; locatorul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor din cauză de forță majoră;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Contractul poate înceta prin acordul scris al părților, în orice moment și numai în conformitate cu termenii și condițiile pe care acestea le vor agreea la data unei astfel de încetări.

Locatorul va avea dreptul să denunțe unilateral Contractul, ca urmare a unei situații de interes public, în conformitate cu legea aplicabilă și cu condițiile ca acesta:

a) să notifice Locatarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauza;

b) să primească de la Locatar imobilul în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GOICEA ION



Secretar General al Comunei Modelu,
Savu-Radu Iolanda Mădălina