

ANEXA NR 2 LA HOTAR XIR 144 DIN 27.08.2026
PRIMĂRIA ORAȘULUI OCNA MUREȘ
JUDEȚUL ALBA



APROBAT,
PRIMAR,
Jur.Silviu Vinteler



DOCUMENTAȚIE

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII **SPAȚIULUI** FORMAT DIN
CAMERELE NR.15, 16, 17 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 27,69 **MP**, ÎNSCRIS
ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MURES
, STR.N. IORGA , NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE
ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet
medical

XX

DOCUMENTELE LICITAȚIEI CE SE PUN LA DISPOZIȚIA
SOLICITANȚILOR, CONTRA-COST, PENTRU ÎNCHIRIEREA PRIN
LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI FORMAT DIN CAMERELE NR.15,
16, 17 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 27,69 **MP**, ÎNSCRIS ÎN CF. 71563-C1-U2
CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MURES , STR.N. IORGA ,
NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE:
birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

- 1.** Instrucțiuni pentru ofertanții privind licitația publică pentru ÎNCHIRIEREA
SPAȚIULUI AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări
servicii, cabinet medical.
- 2.** Caiet de sarcini.
- 3.** Oferta pentru închiriere.
- 4.** Contract de închiriere.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind licitația publică pentru
ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri,
spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical.

Primăria orașului Ocna Mureș, str.N. Iorga, nr.27, jud.Alba, cod fiscal 4563228,
telefon :0258871257/0258871217 ;Fax :0258871217, E-mail :contact @primariaocnamures.ro,
Web:www.primariaocnamures.ro.

Ofertanții interesați sa participe la licitația publică pentru închirierea spațiului AVÂND CA
OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical , organizată în
conformitate cu prevederile OUG NR.57/2019 - privind Codul administrativ, vor depune la sediul
proprietarului Primăriei orașului Ocna Mureș, județul Alba în perioada: până în _____
opțiunea pentru Spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă si care urmează a fi supus
licitației publice în vederea închirierii.

I. OPTIUNILE - CONDIȚII DE ELIGIBILITATE :

1. OPTIUNILE VOR CUPRINDE URMĂTOARELE :

- în cazul persoanelor juridice:

- O fișă cu informații privind ofertantul si o declaratie de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada ca poate exercita activitati declarate.
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății , din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment,
- Document care sa ateste forma juridică a solicitantului.
- Declarație pe proprie raspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător 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
- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare si depunerii garanției pentru participare la licitație.
- Oferta

- în cazul persoanelor fizice :

- O fișă cu informații privind ofertantul si o declaratie de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada ca poate exercita activitati declarate
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Copie după actul de identitate-valabil;
- Declarație pe proprie raspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător 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

- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și depunerii garanției pentru participare la licitație.

- Oferta

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

3. Taxa de participare la licitație **SE PIERDE** dacă opțiunea oferta este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor de eligibilitate.

Termenul limită de depunere a ofertelor în ziua de _____ ora _____.

Lista cu ofertanții acceptați pentru participarea la licitație se va afișa la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș, județul Alba în ziua de _____, ora _____.

II. PREZENTAREA OFERTELOR

LICITATIA PUBLICĂ va avea loc în ziua de _____, ora _____, la sediul Primăriei orașului Ocna Mureș, județul Alba, oră la care se vor deschide **OFERTELE**. La licitație pot participa ofertanții sau reprezentanții acestora, caz în care aceștia vor prezenta documentul de împuternicire.

1. OFERTA VA CUPRINDE:

a. Cerere de înscriere la licitație;

b. Formularul de ofertă conform modelului anexat;

Dovada depunerii **GARANȚIEI DE PARTICIPARE** în valoare de **3756 lei**.

Plata se va face la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș zilnic între orele 8-14.

Dovada achitării la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș a **TAXEI DE PARTICIPARE** la licitație în valoare de **200 lei**. Dovada achitării la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș a taxei pentru **DOCUMENTAȚIA DE LICITAȚIE**, în valoare de **50 lei**.

Prețul de pornire al licitației este de minim _____ lei/lună, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. _____ și plata închirierii se va face lunar, până la finele lunii pentru care se datorează. Prețul închirierii va fi indexat anual cu rata inflației.

c. Termenul de valabilitate a ofertei.

2. Ofertele pentru licitație se depun într-un exemplar, semnat de ofertant.

3. OFERTANTUL va introduce oferta în două plicuri astfel:

- **plicul exterior**, pe care va fi scrisă adresa organizatorului: Primăria orașului Ocna Mureș, str. N. Iorga, nr. 27, județul Alba; identificarea (nominalizarea) spațiului, va conține actele solicitate și plicul interior.

- **plicul interior** care va conține oferta și pe care va fi scris numele și adresa ofertantului. Acest plic se restituie ofertantului nedeschis, în cazul în care acesta nu a fost depus la data și ora limită a depunerii ofertei sau ofertantul a fost eliminat de la licitație pentru neprezentare a actelor solicitate.

4. În cazul în care sunt oferte pentru mai multe spații se vor întocmi dosare distincte pentru fiecare spațiu solicitat.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. În procesul de calificare și evaluare de detaliu a ofertelor se va cere participanților confirmarea acestora fără modificarea lor.

7. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații.

8. Pe baza hotărârii finale a verficatorului, se poate comunica rezultatul oficial al licitației, și organizatorul va comunica ofertantului câștigător acceptarea ofertei, comunicându-i-se data la care trebuie să se prezinte pentru perfectarea contractului.

În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
2. Oferta trebuie să fie fermă;
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe din cerințele din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de închiriere a spațiului.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare la licitație;
7. Revocarea de către ofertant a ofertei, după adjudecare atrage pierderea garanției de participare;
8. Ofertanții care sunt dovedeți că dețin informații despre valoarea altor oferte din licitație, sau au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, spre a obține preturi de închiriere mai mici, vor fi excluși automat de la licitație;
9. Ofertele aflate sub valoarea pretului minim lunar de închiriere vor fi excluse de la licitație;
10. Pentru stabilirea ofertei castigatoare, comisia de licitație va avea în vedere pretul cel mai mare oferit. În caz de egalitate, a preturilor oferite, se va solicita ofertanților, a caror oferta a fost egală, să depună alta ofertă, în plic închis, mai mare decât cea inițială.
11. Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

III. GARANTII

- În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație;
- Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare la licitație (pct.10, litera i din Anexa nr. 1 la caietul de sarcini) în termen de maximum 10 zile de la data comunicării rezultatului licitației.
- Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia;
 - b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia pentru licitație pentru perfectarea contractului de închiriere;
 - c) în cazul respingerii (excluderii) de la licitație de către comisia de licitație.

IV. ADJUDECAREA LICITAȚIEI

Pe baza dosarului licitației, comisia de licitații va emite acordul închirierii - proces verbal de adjudecare, după care va încheia contractul de închiriere între proprietar - Primăria orașului Ocna Mureș și câștigătorul confirmat al licitației, comunicând data la care trebuie să se prezinte pentru perfectarea contractului.

Concomitent, se va comunica în scris celorlalte ofertanți că ofertele lor nu sunt câștigătoare, precizându-se data la care se pot prezenta pentru ridicarea garanțiilor.

În caz de infirmare, licitația se repetă, organizatorul comunicând hotărârea în scris tuturor ofertanților participanți, înapoiind garanțiile integrale.

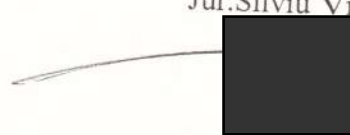
V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE EXERCITARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor aparute în legătura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările

România
Județul Alba
Consiliul Local Ocna Mureș

Anexa la HCL Ocna Mureș
nr. _____/____

APROBAT,
PRIMAR,
Jur. Silviu Vințeler



CAIET DE SARCINI

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII SPAȚIULUI FORMAT DIN
CAMERELE NR.15, 16, 17 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 27,69 MP, ÎNSCRIS
ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MUREȘ
, STR.N. IORGA , NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE
ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet
medical

2026

CAIET DE SARCINI

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII **SPAȚIULUI** FORMAT DIN CAMERELE NR.15, 16, 17 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 27,69 MP, ÎNSCRIS ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MUREȘ, STR.N. IORGA, NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

1. PRINCIPII GENERALE

1.1. Organizarea licitației deschise se va efectua în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- OUG Nr.57/2019 - privind Codul administrativ .
- OG. Nr 124/1998 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

2.1. Obiectul închirierii constă în închirierea pe termen de 10 ani , a spațiului format din camerele nr.15,16,17 , în suprafață de 27,69 mp. , proprietate privată a orașului Ocna Mureș, situat în orașul Ocna Mureș, str.N. Iorga, nr.23, județul Alba, în având ca obiect de activitate birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

Spațiu este identificat conform releveului anexat.

Chiriașul va avea în vedere la exploatarea spațiilor construite respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- ☐ continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- ☐ adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- ☐ accesul liber la servicii și la informațiile necesare la acestea;

Desfășurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor închiriate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor construite în interesul chiriașului și a comunității locale;
- ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea bunului și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Chiriașul, în calitate sa are următoarele drepturi:

- să desfășoare activități legate de exploatarea spațiilor construite;
- să încaseze și să perceapă tarife corespunzător serviciilor prestate;

3. DURATA ÎNCHIRIERII:

3.1. Durata închirierii este de 10 ani cu posibilitatea prelungirii termenului contractual, fără ca durata maximă a închirierii să depășească 49 de ani, conform art.1783 din Legea 287/2009 privind Codul civil

3.2. Închirierea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății taxei de închiriere (redevenței) începe de la această dată.

4. ELEMENTE DE PREȚ:

- 4.1. Prețul de pornire al licitației este de lei/lună.
- 4.2. Taxa de închiriere (redevența) , stabilita în urma închirierii, se va plăti în 12 rate lunare egale, până la finele lunii.
- 4.3. Pretul închirierii (redevența) va fi indexat anual cu rata inflației și /sau va putea fi modificat de către Proprietar în situația în care legislația în vigoare va impune aceasta.
- 4.4. Documentatia pentru desfășurarea licitației este prevăzută în Anexa 1 la prezentul caiet de sarcini.

5. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI GARANȚII FINANCIARE

- 5.1. Obligația de plată a taxei de închiriere (redevenței) începe la data semnării și înregistrării contractului.
- 5.2. Neplata ratei redevenței în termen obligă Chiriașul la plata de penalități în cuantum de 2% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, calculate la sumele restante și scadente. Penalizările curg și în situația rezilierii prezentului contract, până la data plății efective a sumelor scadente; Pentru neplata la termen a sumelor ce-i revin din cheltuielile (energie electrică, apă-canal și încălzire) pentru întreținerea spațiilor comune (spații de acces, spații de așteptare grupuri sociale), penalitățile datorate sunt cele calculate conform furnizorilor de utilități.
- 5.3. Chiriașul are obligația ca, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună cu titlu de garanție, o suma reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către proprietar, stabilită de acesta.
- 5.4. În cazul depășirii cu 30 de zile a scadenței de plată, taxa de închiriere (redevența) și penalitățile aferente se pot încasa din garanția constituită conform pct. 5.3. cu înștiințarea prealabilă a chiriașului în acest sens.
- 5.5. Chiriașul are obligația de a reconstitui garanția depusă conform pct. 5.3.. în termen de 30 zile de la notificarea proprietarului.
- 5.6. Neplata taxei de închiriere (redevenței) într-un termen rezonabil, dar nu mai mult de 6(șase) luni de la data scadenței, conduce la retragerea închirierii, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, așa cum se prevede în caietul de sarcini.

6. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- 6.1. Proprietarul se obligă să pună la dispoziție imobilul ce face obiectul contractului, liber de orice sarcini.
- 6.2. Proprietarul garantează pe chiriaș contra tulburării folosinței imobilului.
- 6.3. Proprietarul va permite accesul chiriașului la imobilul închiriat.
- 6.4. Proprietarul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.
- 6.5. Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricaror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

- 7.1 Chiriașul se obligă să folosească imobilul închiriat pentru desfășurarea de activități cele prevăzute în documentația de licitație .
- 7.2. Chiriașul se obligă să plătească redevența la termenul și în condițiile stabilite prin contract.
- 7.3. Se interzice subînchirierea în tot sau în parte a imobilului ce face obiectul închirierii.
- 7.4. Chiriașul va executa investiția necesară amenajării imobilului numai după avizarea de către proprietar a devizului estimativ pentru aceasta investiție. La terminarea investiției se va face recepția lucrărilor, în prezenta proprietarului, iar deducerea cheltuielilor se va face pe baza unei situații de lucrări acceptate de proprietar, dar care nu depășește devizul estimativ avizat.
- 7.5 Prin activitatea ce o va presta, chiriașul nu va perturba activitatea celor din jur și va respecta legislația în vigoare care reglementează normele de funcționare a spațiilor care-și desfășoară activitatea în vecinătatea lor.

7.6. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, împreună cu investițiile efectuate și deduse.

7.7. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de **garanție**, o sumă, reprezentând taxa de închiriere (redevența) datorată pentru **2 luni de exploatare care** va fi indexat anual cu rata inflației.

7.8. În condițiile încetării contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, forta majoră sau cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatării imobilului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către proprietar.

7.9. În cazul în care chiriașul sesizează existența unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

8. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII:

8.1. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere ;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, comunicată chiriașului cu 60 de zile înainte ;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin retragere de către proprietar, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului dacă acestea se impun și cu pierderea dreptului de restituire a garanției.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului dacă paguba este dovedită în condițiile legii.
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forta majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- f) prin retragere, în cazul nefuncționării cabinetului, cauză ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar, fără vreo pretenție din partea chiriașului.
- g) prin renunțare la închiriere din partea chiriașului, cu notificarea prealabilă a proprietarului, cu cel puțin 30 de zile înainte, fără să poată solicita restituirea garanției de bună execuție.

8.2. La încetarea contractului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, cu toate amenajările realizate la acesta cu excepția acelor care pot fi ridicate fără a aduce atingere (fără a provoca stricăciuni) bunului primit în închiriere.

9. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CHIRIAȘ ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

La încetarea contractului indiferent de cauze, bunurile utilizate de chiriaș în realizarea scopului închirierii se vor împărți astfel, după caz:

a. **Bunurile de retur:** reprezintă spațiul închiriat, care revine de plin drept, gratuit și liber de sarcini proprietarului. Chiriașul se obligă să-l preda în acest mod, pe cheltuială proprie, în termen de cel mult 10 zile de la data la care a intervenit încetarea contractului;

b. **Bunurile proprii:** respectiv lucrările, investițiile, dotările și altele asemenea efectuate de către Chiriaș pe durata derulării contractului, asupra cărora părțile convin astfel:

b.1 dacă Chiriașul nu înregistrează debite scadente și neachitate sau alte obligații contractuale scadente, evaluabile în bani și neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului sau, înregistrează debite dar le achită integral, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: – chiriașul are obligația de a preda spațiul liber de sarcini sens în care beneficiază de un termen de până la 10 de zile calculate de la data încetării/rezilierii contractului, termen în care, pe cheltuială proprie, își va putea ridica dotările/aparatura și celelalte bunuri proprii și va elibera și preda spațiul proprietarului, cel puțin în starea în care l-a primit, cu excepția uzurii normale. Nu vor putea fi ridicate lucrările/investițiile reprezentând utilitățile clasice (gaz, energie electrică, apă-

canalizare) inclusiv racordurile și aparatele de evidență a consumurilor, gresia, faianța, geamuri, rafturi zidite sau orice alte asemenea care, prin demontare ar produce stricăciuni spațiului, chiar dacă acestea au fost realizate de chiriaș pe cheltuială proprie și care vor rămâne în proprietatea exclusivă a Proprietarului, fără nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură din partea Chiriașului, dacă până la acea dată părțile nu au convenit în vreun fel asupra acestora prin act scris.

b.2 dacă Chiriașul înregistrează debite scadente și neachitate sau alte obligații contractuale evaluabile în bani, scadente și neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului și nu achită integral toate aceste restanțe, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: - în acest caz toate lucrările, investițiile, dotările și altele asemenea efectuate de către Chiriaș pe durata derulării contractului, revin deplin drept, în proprietatea publică a Orașului Ocna Mureș, fără nici un fel de posibilitate a Chiriașului de a se opune, sens în care acesta declară că este de acord și își asumă întru totul această clauză. Părțile convin, de comun acord ca în baza prezentei clauze contractuale, care reprezintă un pact comisoriu de gradul patru și asumată în mod expres, Chiriașul renunță, deplin și irevocabil la dreptul său de proprietate asupra tuturor lucrărilor, investițiilor, dotărilor și altele asemenea efectuate în spațiul închiriat pe durata derulării contractului, care vor trece în mod automat, fără plată și fără nici un fel de formalități suplimentare, în proprietatea publică a Proprietarului.

10. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

În cursul lucrărilor de modernizare și după terminarea acestora, chiriașul are obligația să nu afecteze în nici un fel spațiul medical din afara celor alocate pentru închiriere.

Chiriașul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

11. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII

Chiriașul nu are drept de subînchiriere sau închiriere a spațiului.

12. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

12.1. Încheierea contractului de închiriere.

12.1.1. Contractul de închiriere va fi încheiat în forma scrisă.

12.1.2. Conținutul contractului de închiriere va fi prezentat în caietul de sarcini.

12.1.3. Contractul de închiriere va fi încheiat în termen de maxim 40 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul (adjudecatarul) despre faptul declarării ofertei sale drept câștigătoare.

12.1.4. Ofertantul (adjudecatarul) se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține comunicarea rezultatului licitației sau orice altă formă de comunicare care poate fi dovedită.

12.1.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depuse pentru participare la licitație.

12.1.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar proprietarul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea, ofertantul care a fost declarat câștigător și a refuzat semnarea contractului de închiriere din vina sa, nemaiaavând dreptul de a depune o nouă ofertă în cadrul respectivei licitații.

12.2. Drepturile și obligațiile chiriașului și ale proprietarului vor fi cele prevăzute în conținutul contractului de închiriere dacă nu contravin legislației în vigoare.

13. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE PROPRIETAR

13.1. Pe durata contractului de închiriere proprietarul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de chiriaș. Astfel, proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public.

13.2. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite în contract.

14. ALTE CONDIȚII

14.1 Chiriașul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

14.2. Chiriașul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu devizele avizate de proprietar, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

14.3. Chiriașul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de functionare.

14.4. Echipamentele, instalațiile, aparatele, produsele și procedeele utilizate de chiriaș, vor fi în conformitate cu oferta și vor respecta cerințele legislației în vigoare.

14.5. Chiriașul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce îi revin prin contractul de închiriere conform reglementărilor, standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care chiriașul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.

14.6. Chiriașul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația română, beneficiind la cerere de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare.

14.7. Chiriașul are obligația de a pune la dispoziția proprietarului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de închiriere.

15. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:

16.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului se vor rezolva în principal pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil vor fi de competența instanței de la locul executării contractului.

17. DISPOZIȚII FINALE:

17.1. Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de închiriere respectând dispozițiile Codului Civil în materie de contracte.

17.2. În cazul în care câștigătorul nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului, respectiv maxim 40 de zile de la data adjudecării, garanția de participare nu se mai restituie.

Anexa 1 face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

DOCUMENTATIA PENTRU DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

PENTRU LICITAREA ÎNCHIRIERII **SPAȚIULUI** FORMAT DIN CAMERELE NR.15, 16, 17 ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 27,69 MP, ÎNSCRIS ÎN CF. 71563-C1-U2 CU NR. CAD. 71563-C1-U2 SITUAT ÎN OCNA MURES , STR.N. IORGA , NR.23 (FOSTUL SEDIU ITL), AVÂND CA OBIECT DE ACTIVITATE: birouri, spațiu comercial, prestări servicii, cabinet medical

Primăria orasului Ocna Mureș, str.N.Iorga, nr.27, judetulAlba, cod fiscal 4563228, telefon : 0258871257, /0258871217; Fax: 0258871217, E-mail:contact@primariaocnamures.ro, Web:www.primariaocnamures.ro, persoană de contact- sing.Monica Botoș

2. PROPRIETAR

Orasul Ocna Mureș

3. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 10 ani.

4. CONDITII DE PARTICIPARE

Închirierea se face către persoane fizice sau juridice, cu activitate si experienta în domeniul sănătății.

5. COSTUL DOCUMENTATIEI DE LICITATIE

Este de 50 lei exemplarul si se va achita la casieria Primăriei Ocna Mureș.

6. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Este de 200 lei și se va achita la casieria Primăriei Ocna Mureș.

7. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI

Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 zile de la data depunerii ofertelor.

8. GARANTIA DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Dovada depunerii garantiei pentru participarea la licitatie va fi depusă de către ofertant la proprietar, odată cu depunerea ofertei, la secretariatul organizatoric al licitatiei.

Aceasta va consta în scrisori de garantie bancară sau alte acte similare acestora (chitanța deveditoare a plății eliberată de către Primăria Ocna Mureș), în valoare de _____. În cazul ofertantului câștigător, garantia de participare va fi reținută de către proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere si se va transfera în garantia de bună execuție a închirierii.

Garantia de participare la licitatie se va pierde dacă se retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă oferatntul declarat câștigător al licitatiei nu semnează contractul de închiriere din culpa sa.

9. MODUL DE INDEXARE AL TAXEI DE ÎNCHIRIERE

Taxa de închiriere redevența se va plăti în lei si se va actualiza anual cu indicele de inflatie.

10. CALENDARUL LICITAȚIEI

- a) Publicarea anuntului privitor la licitatie până la _____;
- b) Termenul limită de depunere a ofertelor: _____;
- c) Data desfășurării licitatiei: _____;
- d) Timpul de lucru al Comisiei de licitatie rămâne la aprecierea comisiei;
- e) Comunicarea rezultatelor comisiei, de către proprietar se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului de evaluare al comisiei;
- f) Contestatii: 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitatiei;
- g) Solutionare contestatii: 10 zile lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a contestațiilor ;

h) Semnarea contractului: după împlinirea unui termen de 40 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației;

i) Restituirea garanției de participare ofertanților declarați necâștigători: în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.

11. COMPONENTA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație va fi formată din 5 membrii și va fi stabilită prin Hotărâre a Consiliului Local.

12. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Ocna Mureș, registratură în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor cuprinde următoarele documente:

Pe plicul exterior se va indica licitația spațiului licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină plicul interior cu oferta și următoarele acte

- în cazul persoanelor juridice:

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada că poate exercita activități declarate.
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment,
- Document care să ateste forma juridică de funcționare a solicitantului.
- Declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător 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
- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și depunerii garanției pentru participare la licitație.

- Oferta

- în cazul persoanelor fizice :

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau adăugiri;
- Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a închirierii.
- Dovada că poate exercita activități declarate.
- Certificate fiscale privind îndeplinirea la zi a tuturor obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat,
- Copie după actul de identitate-valabil;
- Declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale la care a fost desemnat câștigător 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.
- Dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și depunerii garanției pentru participare la licitație.

- Oferta

Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Acest plic va conține oferta propriu zisă, care conține:

- Valoarea închirierii _____ lei/lună pentru suprafața totală de _____ mp.

- Activitatea desfășurată _____
- Valabilitatea ofertei: _____ zile de la data deschiderii ofertelor;

Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru un spațiu .

Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Primăriei orașului Ocna Mureș, și se depun cu cererea de înscriere la licitație, conform cu modelul anexat.

Oferta va fi depusă într-un exemplar, semnată de ofertant.

13. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE EXERCITARE A CĂILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor aparute în legatura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

14. PROCEDURA DE EVALUARE

Plicurile închise și sigilate, vor fi predate Comisiei de licitație, până la data limită de depunere a ofertelor. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor prevăzute la pct.12.

Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să fie valabile.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitație va întocmi procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

După analizarea ofertelor, Comisia de licitație poate cere ofertanților, în scris, precizări cu privire la conținutul ofertei.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de licitație va avea în vedere prețul cel mai mare oferit. (în caz de egalitate a prețurilor oferite se va solicita ofertanților a căror ofertă a fost egală, să depună o nouă ofertă în plic închis, ofertă care va trebui să fie mai mare decât cea depusă inițial).

Comisia de licitație își întocmește raportul și procesul-verbal de evaluare a ofertelor și desemnează ofertantul câștigător.

Comisia de licitație transmite proprietarului raportul, precum și ofertele prezentate.

Raportul va fi depus la dosarul închirierii.

În continuare procedura de licitație urmează calendarul licitației descris în Instrucțiunile pentru ofertanți.

APROBAT,
PRIMAR,
Jur.Silviu Vințeler



ARHITECT ȘEF,
Ing.Sorina Biris



CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OCNA MUREȘ
STR. N.IORGA , NR. 27, JUDETUL ALBA

Subsemnatul _____, în calitate de
_____, domiciliat în _____, având CI seria _____ nr. _____ ca
urmare a anunțului de participare apărut în ziarul _____ din _____, ziarul
din _____; MOF _____ din _____, privind organizarea procedurii de licitație deschisă
pentru închirierea Spațiului format din camerele 15, 16, 17, în suprafața de 27,69 mp, situat în orașul Ocna
Mureș, str. N. Iorga, nr. 23, județul Alba (Fostul sediu ITL) îmi exprim prin prezenta, interesul de a participa în
calitate de ofertant.

Am luat cunoștință de criteriile și condițiile care vor fi utilizate pentru stabilirea ofertanților calificați și
anexăm la prezenta cerere, documentele de calificare solicitate, și oferta în plic sigilat.

Cu stimă,

Data completării

Ofertant,

.....
(semnatura autorizată)

OFERTANT

FISA DE INFORMATII
pentru persoane juridice

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a desfășura activități _____, în
_____ din orașul _____.

În acest scop, va comunicam, următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMA :

- Denumirea firmei:

- Reprezentant legal:

- Localitate/adresa:

- Telefon, Fax, E-mail:

- Pagina web:

- Persoană de contact:

- Profil de activitate actual:

- Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

- Alte locații în RO/UE:

- Număr total angajați: _____

DATA.....

OFERTANT

(Semnătura și stampila S.C.)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru persoane juridice

Subsemnatul/ a _____, în calitate de reprezentant legal al _____, declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, _____ pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment;
- administratorii subscrisei _____ nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;
- oferta de închiriere depusă de _____ pe care o reprezint este valabilă _____ de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor;
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea Spațiului format din camerele **15,16,17** în suprafața de **27,69mp**, situat în _____, orașul _____, județul Alba mă angajez să:

1. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând taxa de închiriere datorată pentru 2 luni de exploatare.

OFERTANT

(Semnătura și stampila S.C.)

Data

OFERTANT

FISA DE INFORMATII

PENTRU PERSOANĂ FIZICĂ

Prin prezenta, îmi exprim interesul de a desfășura activități
în _____ din orașul _____ str. _____ nr. _____ după finalizarea
lucrărilor de amenajare și operaționalizarea acestuia .

În acest scop, va comunicam, următoarele informații preliminare:

Reprezentant :

· Localitate/adresa:

· Telefon, Fax, E-mail:

Profil de activitate actual:

Alte locații în RO/UE:

· Număr total angajați: _____

OFERTANT

Data

(Semnătura)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

PENTRU PERSOANE FIZICE

Subsemnatul _____ domiciliat în localitatea _____ str. _____ nr. _____,
jud. Alba, declar următoarele :

- la data prezentei, dispun de resurse financiare pentru realizarea investiției;
- nu am fost condamnat și nici nu s-a început împotriva mea urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, măturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;
- oferta de închiriere depusă este valabilă _____ de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor;
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea Spațiului format din camerele **15,16,17** în suprafața de **27,69** mp, situat în _____, orașul _____, județul Alba mă angajez să:

1. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, proprietarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând taxa de închiriere datorată pentru 2 luni de exploatare.

OFERTANT,

Semnătura ,

Data

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE A OFERTANTULUI

Subsemnatul/a: _____

CNP _____ domiciliat/ă în localitatea _____,
str. _____, nr. ___, Bl. ___, Sc. ___, Ap. ___ județul _____ posesor al BI/ CI
seria ___ nr. _____ eliberat la data _____ de SCLEP _____, în calitate
de _____, declar pe propria răspundere ca nu am participat la o
licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ
teritoriale la care am fost desemnat câștigător în ultimii 3 ani dar nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată
de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare

OFERTANT,

(Semnătura)

Data

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE A OFERTANTULUI

Subsemnatul/a: _____ CNP _____ domiciliat/ă în
localitatea _____, str. _____, nr. _____, Bl _____, SC. _____ Ap. _____
judetul _____ posesor al BI/ CI seria _____ nr. _____ eliberat la data
_____ de SCLEP _____, în calitate de _____ declar pe
propria răspundere ca reprezentant legal al societății _____
, că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

OFERTANT,

(Semnătura)

Data

OFERTANT

O F E R T A

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în _____ din orașul _____ începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următorul domeniu de activitate: _____

DATE TEHNICE SI FINANCIARE

- Valoarea închirierii _____ lei/lună, pentru suprafața totală de _____ mp.
- Activitatea desfășurată _____.
- Valabilitatea ofertei: _____ zile de la data deschiderii ofertelor;

OFERTANT

(Semnătura și stampila S.C.)

Data

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
ORAȘUL OCNA MUREȘ
DIRECȚIA JURIDICĂ
Compartimentul juridic și contencios administrativ
Nr. /

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

încheiat în orașul Ocna Mureș județul Alba

CAP.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. ORAȘUL OCNA MUREȘ, prin Consiliul local al orașului Ocna Mureș, având sediul în orașul Ocna Mureș, strada Nicolae Iorga, nr.27, cod 515700, județul Alba, Nr. Înreg. 37/1 din 26.08.1993, CUI 4563228, reprezentat de primar, Vințeler Silviu, în calitate și denumit în continuare **Proprietar**, pe de o parte, și

1.2. _____ persoană fizică/juridică română cu domiciliul/sediul în _____, posesor al CI/CUI cu seria _____ nr. _____, CNP _____, denumită în continuare **Chiriaș** pe de altă parte,

având în vedere: prevederile **art. 1777-1850 din Codul civil**, care reglementează Contractul de locațiune, a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a Hotărârii Consiliului local al orașului Ocna Mureș nr. 101/30.05.2013 privind reglementarea situației bunurilor utilizate în derularea contractelor de concesiune de terenuri proprietate publică sau privată a Orașului Ocna Mureș, care se aplică și contractelor de închiriere, OG. nr 124/1998 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, având ca obiect spații medicale, a Hotărârii Consiliului local al orașului Ocna Mureș nr. _____ și a Raportului de evaluare al Comisiei de evaluare nr. _____ au convenit să încheie prezentul **contract de închiriere**, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP.II: OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea, respectiv predarea de către Proprietar Chiriaşului, a imobilului – spaţiu medical – Cabinet medical nr. , proprietate publică a Oraşului Ocna Mureş, în suprafaţă de m.p. situat în incinta Policlinicii oraşului Ocna Mureş, str. Ax. Sever, nr. 43A , jud. Alba înscris în CF nr. - Ocna Mureş, nr. top.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal, care face parte integrantă din prezentul contract, împreună cu schiţa- amplasament.

2.3. Obiectivul proprietarului este folosinţa, de către chiriaş, a imobilului identificat la punctul 2.1. – cu destinaţia cabinet medical

2.4. În derularea contractului de închiriere, chiriaşul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur: spaţiu medical – Cabinet medical nr.
- bunurile proprii: investiţiile şi dotările, conform scopului închirierii.

2.5. Situaţia bunurilor la încetarea contractului:

La încetarea contractului indiferent de cauze, bunurile utilizate de chiriaş în realizarea scopului închirierii se vor împărţi astfel, după caz:

a. Bunurile de retur: reprezintă spaţiu , imobilul închiriat, care revine de plin drept, gratuit şi liber de sarcini proprietarului . Chiriaşul se obligă să-l predea în acest mod, pe cheltuială proprie, în termen de cel mult 15 zile de la data la care a intervenit încetarea contractului;

b. Bunurile proprii: respectiv lucrările, amenajările, investiţiile, dotările şi altele asemenea efectuate de către Chiriaş pe durata derulării contractului, asupra cărora părţile convin astfel:

b.1 dacă Chiriaşul nu înregistrează debite scadente şi neachitate sau alte obligaţii contractuale scadente, evaluabile în bani şi neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului sau, înregistrează debite dar le achită integral, inclusiv penalităţile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: – chiriaşul are obligaţia de a preda imobilul liber de sarcini, sens în care va avea un termen de 10 zile de la data încetării contractului; Nu vor fi ridicate lucrările/investiţiile reprezentând utilităţile clasice (gaz, energie electrică, apă-canalizare), inclusiv racordurile şi aparatele de evidenţă a consumurilor, care vor rămâne în proprietatea exclusivă a Proprietarului, fără nici un fel de pretenţii băneşti sau de altă natură din partea Chiriaşului.

b.2 dacă Chiriașul înregistrează debite scadente și neachitate sau alte obligații contractuale evaluabile în bani, scadente și neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului și nu achită integral toate aceste restanțe, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 15 zile de la data încetării: - în acest caz toate amenajările, lucrările, investițiile, dotările și altele asemenea efectuate de către Chiriaș pe durata derulării contractului, revin de plin drept, în proprietatea publică a Orașului Ocna Mureș, fără nici un fel de posibilitate a Chiriașului de a se opune, sens în care acesta declară că este de acord și își asumă întrutotul această clauză. Părțile convin, de comun acord ca în baza prezentei clauze contractuale, care reprezintă un pact comisoriu și asumată în mod expres, Chiriașul renunță, deplin și irevocabil la dreptul său de proprietate asupra tuturor lucrărilor, investițiilor, dotărilor și altele asemenea efectuate în spațiul închiriat pe durata derulării contractului, care vor trece în mod automat, fără plată și fără nici un fel de formalități suplimentare, în proprietatea publică a Proprietarului.

b.3 După preluarea în proprietatea sa a bunurilor Chiriașului, Proprietarul va proceda, la libera sa alegere, funcție și de interesul local, după cum urmează:

i) să păstreze bunurile preluate de la Chiriaș conform clauzei b.2, caz în care va plăti Chiriașului o sumă reprezentând contravaloarea a jumătate din prețul de piață a valorii investițiilor, stabilită la acea dată, sumă din care, inițial, vor fi deduse toate datoriile bănești precum și contravaloarea obligațiilor scadente și neîndeplinite de către Chiriaș, inclusiv toate cheltuielile ocazionate cu clarificarea situației juridice a investițiilor, cheltuieli de executare, evaluare, etc.;

ii) să înstrăineze, total sau parțial investițiile, în condițiile legii, caz în care va restitui Chiriașului o sumă reprezentând contravaloarea a jumătate din prețul cu care au fost înstrăinate, sumă din care, inițial, vor fi deduse toate datoriile bănești precum și contravaloarea obligațiilor scadente, evaluabile în bani și neîndeplinite de către Chiriaș, inclusiv toate cheltuielile ocazionate cu clarificarea situației juridice a investițiilor, cheltuieli de executare, evaluare, valorificare, etc.;

2.6. Clauzele cuprinse la punctul 2.5. nu se aplică în cazul în care încetarea contractului se datorează culpei exclusive a Proprietarului constatată prin sentință judecătorească irevocabilă sau a exproprierii pentru cauză de utilitate publică. În cazul exproprierii, toate datoriile Chiriașului scadente și restante la data rezilierii se vor reține din prețul stabilit cu titlu de despăgubire ce va fi acordat Chiriașului.

CAP.III: DURATA CONTRACTULUI:

3.1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data de _____, cu posibilitatea prelungirii termenului contractual, fără ca durata maximă a închirierii să depășească 49 de ani, conform art. 1783 din Legea 287/2009 privind Codul civil. Predarea-primirea spațiului se va face pe bază de proces-verbal, împreună cu schița-amplasament.

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin simplul acord de voință al părților, sens în care se va încheia act adițional în perioada de valabilitate a contractului. Acordul de voință al proprietarului îl va reprezenta actul administrativ pe care îl va cere legea în vigoare la data solicitării acordului de prelungire, adoptat în acest sens.

CAP.IV: REDEVENȚA (PREȚUL ÎNCHIRIERII):

4.1. Chiriașul datorează plata redevenței începând cu data de _____.

4.2. Redevența este de _____ **lei/lună**, preț care se va modifica anual, prin indexare în raport de rata inflației sau prin hotărâre a proprietarului. Redevența se va achita, de către chiriaș proprietarului, lunar, în lei, în 12 tranșe egale, până la finele lunii.

4.3. Plata redevenței se face la casieria Primăriei orașului Ocna Mureș, din Ocna Mureș, strada Nicolae Iorga, nr. 27, județul Alba sau în contul proprietarului nr. RO14TREZ00421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Aiud.

4.4. Pentru neplata la termenele scadente a redevenței, părțile convin de comun acord plata de penalități în cuantum de **2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere**, aplicată la suma scadentă, obligație acceptată și asumată neechivoc de către Chiriaș. Penalitățile se calculează începând cu ziua următoare datei scadenței.

CAP.V. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE PĂRȚILOR:

5.1. Relațiile contractuale dintre proprietar și chiriaș se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii, respectiv pe realizarea unei posibile egalități între avantajele care îi sunt acordate chiriașului și sarcinile care îi sunt impuse.

a.) Obligațiile și drepturile proprietarului:

5.2. Proprietarul se obligă să pună la dispoziția chiriașului, în timp util, spațiul închiriat declarând că acesta corespunde cu situația prezentată în caietul de sarcini, nu este sechestrat, ipotecat sau gajat, nu este bun litigios și este liber de orice sarcini, având datoria să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

5.3. Proprietarul nu are dreptul, cu excepția nivelului redevenței, să modifice unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile expres prevăzute de lege, prezente ori ce vor apare în viitor ca efect al modificării legislației sau atunci când modificarea se datorează unor

cauze excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În această situație, modificarea contractului se va face după notificarea scrisă prealabilă a chiriașului.

5.4. Proprietarul are obligația să îl notifice pe chiriaș despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, precum și să îl apere pe acesta împotriva tulburărilor asupra folosinței bunului, produse de un al treilea.

5.5. Proprietarul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de închiriere, modul în care se respecta condițiile și clauzele acestuia de către chiriaș, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția proprietarului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

b.) Obligațiile și drepturile chiriașului:

5.6. Chiriașul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale, în cazul în care aceasta creștere rezultă în urma:

- a) unei acțiuni sau a unei măsuri abuzive dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

5.7. Chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop, precum și cu cele prevăzute în caietul de sarcini.

5.8. Responsabilitățile de mediu îi revin în exclusivitate chiriașului, inclusiv cele privind apărarea împotriva incendiilor, astfel cum sunt reglementate de Legea 307/2006 - privind apărarea împotriva incendiilor, proprietarul nemaiavând nici o responsabilitate în acest sens cu excepția celor rezultate din activități anterioare încheierii prezentului contract, dacă este cazul.

5.9. Costurile cu utilitățile comune vor fi suportate de către chiriaș proporțional cu suprafața spațiului închiriat.

5.10. Chiriașul nu poate în nici un caz subînchiria, în tot sau în parte și nici nu poate gaja unei alte persoane obiectul închirierii, și în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere are obligația să îl înregistreze, pe cheltuială proprie, la O.C.P.I. Alba – Biroul de publicitate imobiliară Aiud, prin înscrierile convenite în cărțile funciare corespunzătoare.

CAP.VI. GARANȚII

6.1. Chiriașul are obligația constituirii, în favoarea proprietarului, a unei garanții pentru buna executare a obligațiilor sale contractuale, în sumă egală cu contravaloarea închirierii pentru 6 luni de exploatare, care va fi indexat anual cu rata inflației respectiv suma de _____ lei, care va fi achitată cu titlu de garanție la semnarea contractului sau în termen de cel mult

30 de zile de la semnare și din care se vor reține, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate de chiriaș bugetului local al orașului Ocna Mureș cu orice titlu, rezultate din derularea prezentului contract. Dacă valoarea garanției se va epuiza, chiriașul are obligația constituirii unei noi garanții în cuantumul arătat mai sus prin raportare la valoarea redevenței datorată în anul în curs.

6.2. Proprietarul își rezevă dreptul de a rezilia unilateral contractul, fără somație și fără vreo altă formalitate, în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește, integral și în termen, obligația asumată prin punctul 6.1. sau dacă, în cazul lichidării sau diminuării cuantumului garanției ca urmare a reținerilor aplicate de proprietar în baza punctului 6.1., chiriașul nu reîntregește garanția la valoarea sa inițială, în termen de maxim 15 zile de la data lichidării/diminuării acesteia.

CAP.VII. RĂSPUNDERI

7.1. În cazul nerespectării totale sau parțiale a obligațiilor stabilite în caietul de sarcini precum și a clauzelor prezentului contract privind plata obligațiilor, chiriașul este obligat la plata penalităților de **2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere**, calculate la suma scadentă restantă, până la achitarea integrală a sumelor datorate.

7.2. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș, înainte de expirarea duratei convenite, din motive neimputabile proprietarului, atrage, de asemenea, după sine, daune-interese, în cuantum de 3 luni din redevența anuală. Chiriașul este obligat la plata acestei sume în termen de 15 zile de la momentul renunțării sau se va reține din garanție dacă aceasta nu a fost afectată de alte rețineri, fără a putea face opoziție sau a invoca îmbogățirea fără just temei.

7.3. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș are ca efect restituirea garanției doar în cuantumul rămas după reținerea daunelor-interese în cuantum de $\frac{1}{4}$ (3 luni) din valoarea redevenței anuale, precum și al altor rețineri dacă este cazul și nu îl scutește pe acesta de plata redevenței până în momentul predării efective a spațiului închiriat, liber de orice fel de sarcini, chiar dacă acestea nu au fost notificate în carte funciară și chiar dacă au fost instituite cu acordul proprietarului. În cazul în care daunele-interese nu au fost reținute din garanție și în lipsa altor rețineri, garanția se va restitui în mod integral.

CAP.VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

8.1. a) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de către proprietar, cu excepția cuantumului redevenței, a cauzei de utilitate publică, a stării de necesitate, a cazului

fortuit, forța majoră sau altele asemenea, aduce un prejudiciu chiriașului, acesta are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă, stabilită în condițiile legii.

b) În caz de dezacord între proprietar și chiriaș cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

c) Dezacordul dintre proprietar și chiriaș cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru chiriaș care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

CAP. IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) **la expirarea duratei** închirierii, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) **prin răscumpărare**, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului;

c) **prin retragere**, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, cauză ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar, fără a mai fi necesare alte formalități. În acest caz chiriașul, se obligă să plătească proprietarului 3 luni din valoarea redevenței din anul în curs, cu titlu de daune interese plus redevența până la predarea efectivă a spațiului, garanția urmând a i se restitui doar în limita rămasă după reținerea sumei arătate mai sus, precum și a altor sume dacă va fi cazul. Dacă suma de bani reprezentând daune-interese nu va fi reținută din cuantumul garanției și în lipsa altor rețineri, aceasta se va restitui în mod integral.

d) **prin renunțare**: chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care, din motive obiective, justificate, este imposibilă exploatarea acesteia după punerea în funcțiune, caz în care va comunica acest fapt proprietarului cu cel puțin 30 de zile înainte, urmând ca și garanția sa-i fie restituită doar în limitele rămase după reținerea daunelor-interese precum și a altor rețineri dacă va fi cazul. În plus va achita redevența până la predarea efectivă a spațiului. Dacă suma constând în plata daunelor interese nu se va reține din cuantumul garanției și în lipsa altor rețineri, aceasta se va restitui în mod integral.

e) **la dispariția**, totală sau parțială, din orice fel de cauze a bunului închiriat; încetarea produce efecte de la data dispariției, prin simpla constatare a acestui fapt de către oricare dintre părți comunicată celeilalte și **fără plata vreunei despăgubiri** în sarcina proprietarului.

f) în cazul dispariției parțiale (imposibilității de folosință) a spațiului închiriat conform lit.e), în cazul în care spațiul rămas mai poate fi utilizat conform scopului închirierii, închirierea

poate continua, pentru suprafața rămasă, cu acordul ambelor părți consemnat în scris, prin act adițional, redevența datorată fiind diminuată proporțional cu suprafața spațiului dispărut.

9.2. Întârzierile la plata închirierii mai mari de 6 luni și pentru care s-a implinit scadența inclusiv pentru ultima lună (luna a șasea), conduce la retragerea închirierii, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alte formalități și după această dată, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, chiriașul neavând drept de opoziție decât dacă invocă și dovedește forța majoră așa cum este aceasta definită de lege. Pentru recuperarea creanțelor astfel notificate proprietarul, Orașul Ocna Mureș, își rezervă dreptul intentării unei acțiuni în instanță împotriva chiriașului, în condițiile dreptului comun.

9.3. La încetarea contractului de închiriere, prin expirarea perioadei contractuale (în eventualitatea în care nu este prelungit termenul contractual) sau din cauze neimputabile proprietarului, chiriașul are obligația ca, în cel mai scurt timp, să restituie proprietarului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini, spațiul care face obiectul prezentului contract, așa cum este identificat la cap.II, punctul 2.1., cu aplicarea clauzelor convenite conform punctului 2.5.

CAP.X. FORȚA MAJORĂ

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP.XI. NOTIFICĂRI

11.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la sediul/domiciliul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

CAP.XII. LITIGII. MONITORIZARE. CLAUZE FINALE

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse instanțelor de judecată competente de la locul situării bunului închiriat, cu parcurgerea procedurilor prealabile legale.

12.2. Proprietarul, pentru monitorizarea îndeplinirii obligațiilor Chiriașului privind modul de utilizare al imobilului, desemnează o persoană din cadrul Biroului Urbanism, inclusiv pentru perioada ulterioară expirării termenului contractual sau încetarea lui în alt mod, și până la o nouă atribuire (licitație), iar pentru monitorizarea îndeplinirii obligațiilor financiare este responsabil serviciul VITL.

12.3. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

12.4. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, completat cu clauzele conținute în caietul de sarcini, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.5. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu, a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației, nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

12.6. Prezentul contract, a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR, ORAȘUL OCNA MUREȘ prin

PRIMAR,
VINȚELER SILVIU

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
EC. ONAC AIDA

DIRECȚIA JURIDICĂ,
JUR. NICOARĂ FLORIN OVIDIU

p. ARHITECT SEF,
ING. BIRIȘ SORINA

ȘEF SERV.VITL,
EC. SZILAGYI ILDIKO

VIZAT C.F.P.,
EC. DRĂGAN MIRELA

CHIRIAȘ,