

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA SĂBĂOANI
CONSILIUL LOCAL SĂBĂOANI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 63 din 15.08.2025

**privind închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală din
cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com.
Săbăoani, județul Neamț**

Consiliul local al Comunei Săbăoani, județul Neamț;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Săbăoani înregistrat sub nr. 9630/14.08.2025
- raportul de specialitate al compartimentului Registru Agricol înregistrat sub nr. 9631/14.08.2025

Ținând cont de prevederile:

- art. 297, art.332, art.333, alin. (1), alin. (2) și (5), art.334-348 din O.U.G.nr.57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare nr. 592/12.06.2025 întocmit de Evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;
- prevederile Legii nr. 273/2006 a finanțelor publice locale cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a”, alin. (7), lit. „c” art. 139, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a” și art. 196, alin. (1), lit. „a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de cabinet medical E03+E04, cu suprafața utilă de **32,35mp din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț**, cu o chirie estimată de **1,03€/mp/lună, adică 33.32€/lună**, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;

Art.2. Se aproba închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de cabinet medical E07+E08, cu suprafața utilă de **24,70mp., din cadrul imobilului Dispensar nou situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț**, cu o chirie estimată de **1,03€/mp/lună, adică 25,44€/lună**, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;

Art. 3. Se aproba Raportul de evaluare nr. 592/12.06.2025 întocmit de Evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;

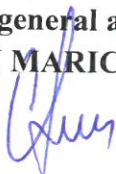
Art.4. Durata de închiriere este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților contractante.

Art.5. Se aproba Studiul de oportunitate (Anexa nr.1) și Documentația de atribuire (anexa nr.2) care cuprinde: Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii cu formulare și modele de documente, Contractul-cadru de închiriere, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.6. Consiliul Local al comunei Săbăoani îl împuternicește pe primarul comunei Săbăoani cu semnarea contractelor de închiriere și luarea măsurilor necesare pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica de către secretarul general al comunei persoanelor si institutiilor interesate.

**Avizat pentru legalitate :
Secretarul general al comunei,
ROBU MARICICA**



**Inițiator:
Primar,
VÎRGĂ FLORIN**





ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA SĂBĂOANI

Str. Orizontului, nr. 56, sat Săbăoani, comuna Săbăoani, județul Neamț
Tel. 0233735009, tel/fax 0233735183, mail: office@primariasabaoani.ro

Nr. 9631 / 14.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț

Potrivit prevederilor art. 297, coroborat cu prevederile art.332 și următoarele din O.U.G. nr.57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local, pe bază de licitație publică.

Tinând cont de Raportul de evaluare nr. 592/12.06.2025 întocmit de Evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai.

Amenajarea, modernizarea și identificarea unei utilizări a spațiilor publice, constituie o necesitate a administrării domeniului public și privat al localității.

Spațiile propuse pentru închiriere sunt următoarele:

- spațiul cu destinația de cabinet medical E03+E04, cu suprafața utilă de 32,35 mp din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț, cu o chirie estimată de 1,03€/mp/luna, adică 33.32€/luna;

- spațiul cu destinația de cabinet medical E07+E08, cu suprafața utilă de 24,70mp., din cadrul imobilului Dispensar nou situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț, cu o chirie estimată de 1,03€/mp/luna, adică 25,44€/luna, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;

Autoritatea publică locală dorește valorificarea spațiilor neutilizate în prezent. În imobilul la care facem referire, își desfășoară activitatea medici specialiști stomatologi, cabinete medicale individuale și Centrul de Permanență, astfel încât spațiul propus spre închiriere va avea ca destinație activități medicale și activități conexe serviciilor medicale, astfel cum acestea sunt definite în prevederile legale specifice.

Nivelul minim al taxei de închiriere reprezintă și prețul de pornire al licitației publice și este de 1,03 €/mp/luna.

Propun ca termenul de închiriere să fie de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, conform prevederilor legale. Față de cele prezentate supunem aprobării Consiliului Local închirierea prin licitație publică a spațiilor menționate mai sus.

**Compartiment Registru Agricol,
Insp. Coca Constantin**



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA SĂBĂOANI

Str. Orizontului, nr. 56, sat Săbăoani, comuna Săbăoani, județul Neamț
Tel. 0233735009, tel/fax 0233735183, mail: office@primariasabaoani.ro

Nr. 9630/14.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală, din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț

Odata cu deschiderea noului Dispensar din Săbăoani, cabinetele medicale aflate în incinta vechiului dispensar, situat în strada Muncii, nr. 32, au fost relocalate în clădirea noului dispensar. Spațiile ramase neocupate din **Dispensarul nou situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani** aparținând domeniului privat al comunei, vor putea fi închiriate prin licitație publică în vederea desfasurării de activități medicale sau activități conexe actului medical.

Preturile de pornire la licitație, suprafața fiecărui spațiu și cota parte indiviză aferentă fiecărui cabinet medical sunt prevăzute în Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai.

Organizarea licitației privind închirierea cabinetelor medicale se face în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Fata de cele prezentate vă rugăm să analizați și să aprobați proiectul de hotărâre privind **închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală, din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț**

PRIMAR,
VÎRGĂ FLORIN



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț

1. Date generale

Premisele studiului de oportunitate:

Cadrul legal aplicabil este oferit de prevederile art. 332 și următoarele (Închirierea bunurilor proprietate publică) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări. Potrivit acestor prevederi închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărârea (...) consiliului local care va cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii;

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat.

Obiectul închirierii îl reprezintă :

- suprafața de **32,35 mp.** reprezentând spațiu Cabinet **E03+E04**, situat în incinta Dispensar nou Săbăoani cu NC55362, situat în sat Săbăoani, com. Săbăoani, str. Muncii nr. 32
- suprafața de **24,70 mp.** reprezentând spațiu Cabinet **E07+E08**, situat în incinta Dispensar nou Săbăoani cu NC55362, situat în sat Săbăoani, com. Săbăoani, str. Muncii nr. 32

Aceste destinații sunt destinate strict folosirii actului medical sau activităților adiacente acestuia

3. Scopul elaborării studiului de oportunitate.

Intrucât aceste spații sunt neutilizate, în vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Săbăoani este oportun să fie valorificate prin închiriere.

4. Motivele de ordin economic, financiar și social care justifică acordarea închirierii

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea spațiului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului - Consiliul local Săbăoani, cât și al locatarului (chiriaș) care va putea oferi servicii medicale cetățenilor orașului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închirierii a spațiului și anume:

- aspectele de ordin economic;
- aspecte de ordin financiar ;
- aspectele de ordin social;

4.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă;
- oferirea de servicii medicale cât mai diversificate.

4.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea taxei de închiriere rezultată din procedura de licitație publică și taxa pe clădire și teren, calculată conform Codului fiscal.

5. Nivelul chiriei unitare estimate este de 1,03€/mp./luna.

6. Durata estimată a închirierii

Închirierea se va face în baza unui contract prin care locatorul, respectiv Comuna Sabaoani, închiriaza pe o perioadă determinată de 5 ani. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin acordul părților, prin act adițional.

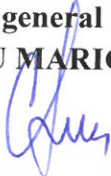
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute și va cuprinde și clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

8. ALTE CLAUCZE

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării închirierii, prin licitație publică, a două spații cu destinație medicală din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț.

Avizat pentru legalitate :
Secretarul general al comunei,
ROBU MARICICA



Inițiator:
Primar,

VÎRGĂ FLORIN



Documentație de atribuire

**privind închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală din cadrul imobilului
"Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț**

Prezenta documentație de atribuire cuprinde, în conformitate cu prevederilor art. 297, art.332, art.333, alin. (1), alin. (2) și (5), art.334-348 din O.U.G.nr.57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

I. Caietul de sarcini**II. Fișa de date****III. Formulare.****IV. Contractul cadru de închiriere****SECȚIUNEA I
CAIET DE SARCINI**

pentru închirierea prin licitație publică pentru porțiuni de clădire cu destinația cabinete medicale, în imobil „ Dispensar nou ” Săbăoani, proprietatea UAT com. Săbăoani, situat în sat Săbăoani, com. Săbăoani, jud. Neamț, str. Muncii nr. 32, NC55362

OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1 Închirierea prin licitație publică pentru porțiuni de clădire cu destinația cabinete medicale, în imobil „ Dispensar nou ” Săbăoani, proprietatea UAT com. Săbăoani, situat în sat Săbăoani, com. Săbăoani, jud. Neamț, str. Muncii nr. 32, NC55362

Imobilul se află în proprietatea publică a comunei Săbăoani, nu este revendicat, nu face obiectul unor litigii și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

1.2. Bunul imobil propus a fi închiriat va putea fi exploatat și utilizat, prin prisma celor patru criterii – posibilă legal, fizică posibil, fezabilă financiar și maxim productivă pentru desfășurarea unor activități de farmacie, cabinet stomatologic, laborator analize medicale, cabinet medicale și extinderea clădirii pentru acordarea de servicii medicale conform nevoilor cetățenilor comunei, ca urmare a propunerii înaintate chiriasului.

I.1. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu oferta în plic, în baza prezentului caiet de sarcini și a Hotărârii consiliului local Săbăoani nr. din

I.2. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim de pornire al licitației este de :

- **1,03€/mp/lună** pentru porțiuni de clădire cu destinația cabinete medicale, în imobil „ Dispensar nou ” Săbăoani, proprietatea UAT com. Săbăoani, situat în sat Săbăoani, com. Săbăoani, jud. Neamț, str. Muncii nr. 32, NC55362, și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat PFA Ștefănescu Mihai și ținând cont de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, amplasamentul în cadrul localității, etc.,

3.2. Prețul de pornire al licitației va fi cel puțin egal cu **1,03 /mp/lună**

Denumire spațiu	Localizare în clădire	Suprafața utilă -mp.-	Chiria Estimată -Euro-	Chiria Estimată -Lei-
Cabinet medical EO3	Etaj colț SE	21,60	33,32 €/luna 399.85 €/an	167.60 lei/lună 2011,29 lei/an
Sala tratamente EO4	"	10,75		
Total spațiu Cabinet EO3+EO4		32,35		
Cabinet medical EO7	Etaj colț NE	17,15	25,44€/lună 305,28€/an	127,95 lei/lună 1535,30 lei/an
Sala tratamente EO8	Etaj, pe mijloc	7,55		
Total spațiu Cabinet EO7+EO8	-	24,7		

Imobilul este situat în intravilanul comunei Săbăoani, județul Neamț, pe strada Muncii, nr.32 , evidentiat în CF55362

I.3. TERMENE

5.1. Licitatia va avea loc, potrivit anuntului de licitatie publicat in :

- Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- un cotidian de circulatie natională;
- un cotidian de circulație locală;
- pe pagina oficială de internet a Comunei Săbăoani;
- prin canale publice de comunicații electronice, dacă se consideră necesar.

I.4. Primăria comunei Săbăoani, județul Neamț organizează conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, licitație publică pentru închirierea prin licitație publică pentru porțiuni de clădire cu destinația cabinete medicale, în imobil „, Dispensar nou ” Săbăoani, proprietatea UAT com. Săbăoani, situat în sat Săbăoani, com. Săbăoani, jud. Neamț, str. Muncii nr. 32, NC55362. Licitatia va avea loc la sediul al Primăriei comunei Sabaoani, str. Orizontului nr. 56

I.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

6.1. Chiriasul va achita prețul trimestrial. Majorările de întârziere ce se vor percepe pentru neplata la termen a chiriei conform prevederilor legale care reglementează încasarea veniturilor cuvenite bugetului local.

6.2. Garanția va fi depusă cu acordul chiriasului în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere și va reprezenta cota de 10% din suma obligației de plată pentru o luna de chirie.

I.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

7.1. Ofertantul declarant câștigător va constitui o garanție în , reprezentând cota de 10% din suma obligației de plată datorată pentru o luna de chirie.

7.2. Garanția poate fi constituită astfel:

- constituita prin depunere la casieria autorității contractante.

I.7. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

8.1. Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și oferta de participare la licitație.

8.2. Ofertele vor fi transmise în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor fi înregistrate la compartimentul Registratura al Primăriei comunei Săbăoani, cu precizarea datei și orei înregistrării.

8.3. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul va conține:

- fișa cu informații a ofertantului și declarația de participare a ofertantului semnată, fără îngroșături, ștersături sau modificări;
- actele doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertantului prevăzute la pct.III din instrucțiuni pentru ofertanți;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8.4. **Pe plicul interior** se înscriu numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia. În plic se va afla oferta propriu-zisă.

8.5. În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

8.6. Comisia de evaluare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

8.7. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile comisiei de evaluare se iau cu votul majorității membrilor.

8.8. Licitatia este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**.

8.9. Depunerea fișei cu informații a ofertantului, a declarației de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație și a prevederilor prezentului caiet de sarcini.

8.10. Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei de licitație, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 8.3.

8.11. După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei de evaluare întocmește primul proces-verbal în care va consemna rezultatul analizei. Procesul-verbal se va semna de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

8.12. Președintele comisiei dă citire ofertelor valabile, publicațiilor de închiriere, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

8.13. Se trece la desfășurarea licitației prin deschiderea plicurilor interioare depuse de către ofertanți.

8.14. După deschiderea plicurilor interioare se analizează ofertele de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate prevăzute la punctul 8.5.

8.15. După analizarea ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește un al doilea proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

8.16. Va fi declarată câștigătoare oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

8.17. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

8.18. Dacă nu se vor califica cel puțin două oferte se va întocmi de către comisia de evaluare un proces-verbal ce se va semna de către toți membrii comisiei de evaluare, urmând ca procedura licitației să se repete în 30 zile calendaristice. Pentru cea de a doua licitație publică va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

8.19. Dacă la cea de a doua licitație se califică o singură ofertă se va proceda astfel:

- dacă oferta calificată este cel puțin egală cu prețul de pornire la licitație, aceasta va fi declarată câștigătoare;
- dacă oferta calificată este mai mică decât prețul de pornire la licitație bunul va fi retras de la licitație.

8.20. Dacă procedura licitației se reia anunțul se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru repetarea procedurii. Dacă termenul de zile pentru repetarea procedurii cade într-o zi nelucrătoare licitația publică se va organiza în următoarea zi lucrătoare.

8.21. Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada închirierii spațiilor cu destinație medicală.

8.22. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.

8.23. Contractul de închiriere se va încheia după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data informării ofertanților, în scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului.

I.8. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR/CONTESTAȚIILOR

Impotriva modului de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare se poate face contestație conform Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I.1 Generalități

1.1. Licitația se va desfășura conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al comunei nr. _____ din cu anexele aferente:

- **Caietul de sarcini**

1.2. Procedura licitației este licitația publică deschisă cu oferta în plic.

1.3. La licitație pot participa persoane fizice și juridice române sau străine, care au cumpărat prezentul caiet de sarcini, acceptă studiul de oportunitate întocmit de primăria comunei Săbăoani și caietul de sarcini.

II.2 Criterii de evaluare a ofertelor

2.1. Oferta trebuie să fie cel puțin egală cu prețul minim de pornire al licitației care este de : **1,03€/mp/luna**

III.3 Instrucțiuni privind conținutul și depunerea documentelor de participare la licitație

3.1. Documentele ce urmează a fi depuse sunt:

- fișa ofertantului persoana fizică sau juridică
- declarația de participare a ofertantului persoana fizică sau juridică
- documentele de capacitate

3.1.1 *Pentru persoanele juridice documentele sunt:*

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini și a taxei de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Document eliberat de către Registrul comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în insolvență, faliment sau lichidare;
- Împuternicire notarială pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Declarație pe propria răspundere a administratorului societății privind asumarea răspunderii în legătură cu respectarea legislației mediului înconjurător și a obligației de a se conforma exigențelor Inspectoratului pentru Protecția mediului Piatra Neamț prin obținerea tuturor avizelor/acordurilor/autorizațiilor necesare desfășurării activității pe această suprafață de teren.

3.1.2. *Pentru persoanele fizice documentele sunt:*

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini și a taxei de participare;
- Copie de pe actul de identitate;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Împuternicire notarială pentru participare la licitație – dacă este cazul;

3.1.3. Nu va putea participa la licitație persoana juridică sau persoana fizică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

3.2. *La depunerea documentelor se va proceda astfel:*

3.2.1 Documentele de capacitate se vor depune într-un plic exterior pe care se va specifica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta - **LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR DIN INCINTA DISPENSAR NOU ÎN SUPRAFATĂ UTILĂ DE 32,35 mp. (spatiu cabinet E03+E04)**

și 24,70mp.(spatiu cabinet E07+E08) , SITUAT ÎN SATUL SĂBĂOANI, STR. MUNCII, NR. 32, COMUNA SĂBĂOANI, JUD. NEAMȚ.

Plicul va conține:

- fișa cu informații a ofertantului și declarația de participare a ofertantului semnată, fără îngroșături, ștersături sau modificări;
- actele doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertantului prevăzute la pct. III;
- actele doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.

- PE PLICUL EXTERIOR SE VA FACE MENȚIUNEA A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ORA... și se va aplica ștampila și semnatura ofertantului în cazul persoanelor juridice, doar semnatura ofertantului în cazul persoanei fizice.

3.2.2. Oferta propriu-zisă se va depune în plicul interior, pe care se va înscrie numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia.

IV.4 Procedura de depunere a ofertelor

- 4.1. Ofertantii vor depune ofertele la compartimentul Registratura Primăriei com. Săbăoani
- 4.2. Obținerea documentației de către persoanele interesate se va face astfel:
 - 4.2.1 înaintarea unei solicitari de punere la dispoziție a documentatiei de atribuire, înregistrata la autoritatea contractanta, cu mentionarea modului de punere la dispozitie, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic;
 - 4.2.2 autoritatea contractanta va pune la dispozitia persoanei interesate documentatia de atribuire in maxim 4 zile lucratoare de la primirea solicitatii;
 - 4.2.3 persoana interesata poate solicita clarificari privind documentatia de atribuire de la autoritatea contractata;
 - 4.2.4 autoritatea contractanta va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati in termen de 5 zile lucratoare de la primirea solicitarii;
 - 4.2.5 autoritatea contractanta va înainta răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele care au obținut documentatia de atribuire, fara a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective;
 - 4.2.6 autoritatea contractanta va transmite răspunsul la orice clarificare solicitata cu cel puțin 5 zile lucratoare înainte de data limita de depunere a ofertelor
 - 4.2.7 în situația netransmiterii în timp util a solicitărilor de clarificare privind documentația de atribuire autoritatea contractantă va răspunde în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia

V.5 Protecția datelor

- 5.1 Autoritatea contractantă va asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de către ofertanții persoane fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care dezvăluirea informațiilor în cauză ar aduce prejudicii intereselor legitime ale respectivelor persoane, în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.
- 5.2. Prin informații confidențiale se înțelege oricare și toate informațiile legate de afacerile celeilalte părți si/sau oricare si toate informațiile legate de închirierea prin prezenta licitație, care nu sunt disponibile publicului larg.
- 5.3. Autoritatea contractantă nu va mai fi ținută să respecte obligația de confidențialitate, dacă informația confidențială este cerută de o autoritate publică competentă conform legislației în vigoare sau dacă informația confidențială este sau devine cunoscută public fără nici o implicare din partea autorității contractante sau dacă ofertantul îl autorizează în mod expres și în scris să dezvăluie informațiile confidențiale respective.
- 5.4. În acest sens ofertanții persoane fizice sau juridice au obligația de a completa o declarație conform anexei nr.8.

VIII.8 Precizări privind componența și competența comisiei de evaluare a ofertelor

- 8.1. Comisia de evaluare este compusă din 5 membri.
- 8.2. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un supleant, cu excepția reprezentantului structurii teritoriale al Agenției Naționale de Administrare Fiscală.
- 8.3. Dintre membrii comisiei de evaluare vor face parte obligatoriu:
 - doi reprezentanți ai consiliului local Săbăoani, un membru și un supleant;
 - un reprezentant al structurii teritoriale al Agenției Naționale de Administrare Fiscală.
- 8.4. Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții se vor stabili prin dispoziție a primarului comunei Săbăoani.
- 8.5. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia vor fi numiți de proprietar dintre reprezentanții acestuia în comisie.
- 8.6. Comisia de evaluare a ofertelor răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:
 - a) analizarea și selectarea ofertelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor cuprinse în plicul interior;
 - d) întocmirea proceselor-verbale ale licitației;
 - e) desemnarea ofertei câștigătoare.
 - f) întocmirea raportului privind licitația în termen de 1 zi lucrătoare și transmiterea acestuia autorității contractante.
- 8.7. Nu poate fi membru al comisiei de evaluare a ofertelor persoanele care sunt:
 - a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
 - b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
 - c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.
- 8.8. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare / evaluare a ofertelor nu vor putea fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.
- 8.9. Membrii comisiei de evaluare, inclusiv supleanții care înlocuiesc un membru al comisiei de evaluare vor completa o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, pe propria răspundere, înainte de începerea licitației propriu-zise, care se va păstra la dosarul licitației.
- 8.10. În caz de incompatibilitate președintele comisiei de evaluare va lua act despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

IX.9 Precizări privind formele de comunicare și limba folosită în corespondență și relațiile între părți

- 9.1. Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.
- 9.2. Toate documentele vor fi întocmite în limba română.
- 9.3. În cazul în care Primăria Săbăoani și cumpărătorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

X.10 Precizări privind semnăturile și parafele necesare pentru documentele depuse de ofertanți

10.1. Documentele depuse de ofertanți, vor fi șampilate și semnate de ofertant sau persoana împuternicită legal, în cazul persoanelor juridice și semnate de ofertant sau persoana împuternicită legal, în cazul persoanelor fizice.

10.2 Pentru documentele ce se depun în copie se va menționa pe fiecare pagina "confirm autenticitatea prezentului document", ștampila și semnatura ofertantului sau a persoanei împuternicite legal, în cazul persoanelor juridice și semnatura ofertantului sau a persoanei împuternicite legal, în cazul persoanelor fizice.

XI.11 Precizări privind anularea licitației

11.1. Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

11.1.1. se constată erori sau omisiuni în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire care au ca efect încălcarea principiilor: transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării, liberei concurențe;

11.1.2. autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor: transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării, liberei concurențe.

11.2. Anularea se face printr-o decizie de anulare a reprezentanților comisiei de evaluare și se va comunica în scris tuturor participanților la procedura de atribuire, în termen de cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, arătând motivele și încetarea obligațiilor pe care ofertanții și le-au creat prin depunerea ofertelor.

11.3. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

XII.12 Precizări privind contractul de închiriere

12.1. Contractul de închiriere se va încheia în forma scrisă, în trei exemplare originale, iar predarea - primirea bunului se va face pe bază de proces - verbal.

12.2. Contractul de închiriere și procesul-verbal de predare-primire vor cuprinde în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chirias în derularea chiriei, și anume:

- bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere - (sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii)

12.3. Subînchirierea este interzisă.

12.4. Perfectarea contractului de închiriere se va realiza numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data informării ofertanților, în scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului. În cazul în care chiriașul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română, contractul de chirie se va încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o limbă aleasă de acesta, câte unul pentru fiecare parte. Însă în caz de litigiu exemplarele în limba română prevalează.

12.5. Chiriașul va asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul închirierii

12.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se va anula, iar autoritatea contractantă va relua procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

12.7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

12.8. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar proprietarul reia procedura, în condițiile prevăzute la pct. 8.19 – 8.21.

XIII.13 Dispoziții finale

13.1. Costul documentelor licitației:

- **caietul de sarcini – 50 lei**
- **taxa de participare - 350 lei.**

13.2. Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la actualul sediu al Primăriei comunei Săbăoani

13.3. Costul achiziționării caietului de sarcini și taxa de participare nu se returnează.

XIV.14 Dosarul licitației:

14.1. Dosarul licitației va cuprinde următoarele:

- a) studiul de oportunitate ;
- b) hotărârea de aprobare a închirierii;
- c) anunțurile referitoare la procedura de atribuire și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentația de atribuire;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarat câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) contractul de închiriere;
- i) procesul-verbal de predare-primire a bunului.

14.2. Dosarul licitației are caracter de document public.

14.3. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

SECȚIUNEA II

FIȘA DE DATE A PROCEDURII privind închirierea prin licitație publică a două spații cu destinație medicală din cadrul imobilului "Dispensar nou" situat pe str. Muncii, nr. 32, sat Săbăoani, com. Săbăoani, județul Neamț

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna Săbăoani , cu sediul administrativ în localitatea Săbăoani, str. Orizontului, nr. 56, județul Neamț
codul fiscal: 2613800

Telefon fix/fax: 0233735183,

Fax: 0265 316965

Email: office@primariasabaoani.ro

Web: www.primariasabaoani.ro

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei <https://primariasabaoani.ro>

Secțiunea: anunțuri de interes public

SECȚIUNEA III

Formulare anexa la prezentul caiet de sarcini

- Anexa nr. 1 – fișă ofertant persoană juridică;
- Anexa nr. 2 – fișă ofertant persoană fizică;
- Anexa nr. 3 – declarație de participare persoană juridică;
- Anexa nr. 4 – declarație de participare persoană fizică;
- Anexa nr. 5 – ofertă persoană fizică și juridică;
- Anexa nr. 6 – cerere returnare garanție persoană fizică și juridică;
- Anexa nr. 7 – declarație de consimțământ privind utilizarea datelor cu caracter personal;
- Anexa nr. 8 – declarație de comunicare a informațiilor confidențiale ale ofertantului persoană fizică sau juridică.

- Anexa nr. 9 – contractul de închiriere

ATENȚIE!

Prețul de pornire al licitației este ferm și stabilit pentru spațiile din incinta Dispensarului în lei/mp./luna.

Avizat pentru legalitate:
Secretar general,
MARICICA ROBU



Inițiator :
Primar,
VÎRGĂ FLORIN

Ofertant persoană juridică

Nr. _____ din _____

FISA OFERTANTULUI pentru închiriere:

-m.p. suprafață utilă spații Dispensar uman, proprietate UAT com. Sabaoani

1) OFERTANT _____

2) SEDIUL SOCIETATII / ADRESA _____

3) TELEFON _____

4) REPREZENTANT LEGAL _____

5) FUNCTIA _____

6) COD FISCAL _____

7) NR. INREG. LA REGISTRUL COMERTULUI _____

8) NR. CONT _____

9) BANCA _____

10) CAPITAL SOCIAL (mii lei) _____

11) CIFRA DE AFACERI (mii lei) _____

12) SEDIUL SUCURSALELOR/FILIALELOR LOCALE - dacă este cazul

13) CERTIFICATELE DE INMATRICULARE A SUCURSALELOR LOCALE - dacă este cazul _____

Data: _____

Ofertant PJ:

Semnatura

FISA OFERTANTULUI pentru închiriere:

-mp. suprafață utilă spații Dispensar uman proprietatea UAT com. Sabaoani -

- 1) OFERTANT _____
- 2) ADRESA _____
- 3) TELEFON _____
- 4) IMPUTERNICIT _____
- 5) CNP _____
- 6) NR. CONT _____
- 7) BANCA _____

Data: _____

Ofertant:

Semnatura

Ofertant

Nr. _____ din _____

DECLARATIE DE PARTICIPARE pentru închiriere:

-m.p. suprafață utilă spații Dispensar uman, proprietate UAT Sabaoani

Catre,

Urmare a anuntului publicitar aparut in publicatia _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica pentru închirierea :

_____ ,
organizata in data de _____, ora _____ de catre Primaria comunei
Săbăoani, jud. Neamt.

Am luat la cunostinta de conditiile de participare, a conditiilor pentru incheierea si de
incetare a contractului, a conditiilor respingerii ofertei, de plată a daunelor-interese prevazute
in instructiunile de licitatie si ne asumam responsabilitatea acordării lor in conditiile stabilite.

Oferta noastra este valabila pana la data de _____.

La locul, data si ora indicate de dumneavoastra pentru deschiderea ofertelor din partea
noastra va participa _____ sa ne reprezinte si sa semneze
actele incheiate cu aceasta ocazie.

Data: _____

Ofertant:

Semnatura

DECLARATIE DE PARTICIPARE pentru închiriere:

-m.p. suprafață utilă spații Dispensar uman, proprietate UAT com.Sabaoani

Catre,

Urmare a anuntului publicitar aparut in publicatia _____ din data de

Prin prezenta,

Noi, _____

ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica pentru închiriere:

_____,
organizata in data de _____, ora _____ de catre Primaria comunei
Sabaoani, jud. Neamt.

Am luat la cunostinta de conditiile de participare, a conditiilor pentru incheierea si de
incetare a contractului, a conditiilor respingerii ofertei, de plată a daunelor-interese, de
nereturnare a garantiei prevazute in instructiunile de licitatie si ne asumam responsabilitatea
pierderii lor in conditiile stabilite.

Oferta noastra este valabila pana la data de _____.

La locul, data si ora indicate de dumneavoastra pentru deschiderea ofertelor din partea
noastra va participa _____ sa ne reprezinte si sa semneze
actele incheiate cu aceasta ocazie.

Data: _____

Ofertant:

Semnatura

OFERTA

NR. _____ DIN _____
(doar pentru persoanele juridice)

CATRE,
COMUNA SĂBĂOANI
Judetul Neamt

STIMATE ORGANIZATOR

Urmare a anuntului dumneavoastra, prin care ati lansat invitatia de participare la licitatie pentru închirierea bunului imobil _____, avem placerea sa va prezentam oferta noastra, intocmita in baza “ Instructiunilor pentru ofertanti” pe care ati avut amabilitatea sa le puneti la dispozitie, in termenele si conditiile alaturate privind:

I. OBIECTUL

1.1 Pretul oferit este de lei/mp./luna – pentru SUPRAFAȚA

UTILĂ SPAȚII Dispensar nou Sabaoani, proprietatea UAT COM. Sabaoani

1.2 Domiciliul/sediul actual este in, str,

nr., bl., sc, sector/judet

....., localitate

1.3 Termenul de valabilitate al ofertei.....zile .

Declar ca am luat act că în cazul nerespectarii pretului din prezenta oferta sunt de acord cu anularea închirierii, urmand sa suport toate consecintele ce deriva din conditiile caietului de sarcini.

OFERTANT

(denumirea PJ / numele si prenumele PF/reprezentantului legal al PJ)

Semnatura si stampila,

Participant la licitatie _____
(denumirea/numele/adresa/datele de identificare)

C E R E R E

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____
prin prezenta solicit restituirea garantiei constituită la închirierea bunului imobil – teren în
suprafață de _____ m.p. și spații Dispensar uman în suprafață utilă de _____ m.p., în
valoare de _____ lei, achitata cu OP/chitanta nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul nr. _____
deschis la (banca) _____.

Data: _____

Semnatura: _____

Anexa nr. 7 – declaratie de consimțământ privind utilizarea datelor cu caracter personal
- Model -

Declarație de consimțământ

Subsemnatul _____

Sunt de acord ca institutia publica UAT Sabaoani , să fie autorizată să proceseze datele mele personale în următoarele scopuri:

Consimțământul în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, precum și furnizarea datelor menționate mai jos sunt voluntare. Acest consimțământ poate fi revocat în orice moment, cu efect ulterior printr-o notificare gratuită către UAT Sabaoani. Notificarea de revocare a consimțământului poate fi realizată spre exemplu prin e-mail: office@primariasabaoani.ro sau la secretariatul institutiei. Vă rugăm să aveți în vedere faptul că revocarea consimțământului nu afectează legalitatea utilizării datelor înainte de retragerea consimțământului (notificarea nu are impact retroactiv). Dacă consimțământul nu este acordat sau a fost revocat, datele personale nu vor fi utilizate în scopurile de mai sus. În cazul în care aveți întrebări legate de această declarație de consimțământ sau de protecția datelor de către UAT Sabaoani în general, vă rugăm să nu ezitați să ne contactați pentru protecția datelor la adresa de e-mail: office@primariasabaoani.ro sau la sediul acesteia din com. Sabaoani, judetul Neamt.

Am înțeles această declarație de consimțământ și sunt de acord cu procesarea datelor mele personale prin canalele de mai sus în scopurile descrise în această declarație de consimțământ.

Data completării: _____

Semnătură : _____

Anexa nr. 8 declaratie de comunicare a informatiilor confidențiale ale ofertantului persoana fizică sau juridică

Model -

Declarație de comunicare a informațiilor confidențiale

Subsemnatul _____

comunic institutiei publice UAT Săbăoani ca următoarele informații:

au caracter confidențial și dezvăluirea acestora ar prejudicia interesele legitime ale _____
în ceea ce privește:

- secretul comercial _____
- proprietatea intelectuală _____

Data completării: _____

Semnătură : _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

În conformitate cu art.108, art.129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.b și alin.7, lit.c, art.139, alin.1 coroborat cu alin.3, lit.g, art.154, alin.1, art.155, alin.5, lit.c, art.297, alin.1, lit.c), art.332-348, art.354, art.355 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere și dispozițiile Noului Cod Civil, în conformitate cu Legea nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, precum și, art.4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. ____/____ 2025, și a ofertei declarate câștigătoare în cadrul procedurii de licitație, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

UAT COMUNA SĂBĂOANI cu sediul în comuna SĂBĂOANI, județul NEAMȚ, cod postal, telefon/fax 0233/735009, cod fiscal 2613800, cont deschis la Trezoreria Neamț, reprezentat legal prin Primar **VÎRGĂ FLORIN - primar, în calitate de locator, pe de o parte,**

_____, domiciliat /cu sediul social în _____, județul _____, CI/CUI, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale _____ sub numărul _____, cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin medic titular _____, domiciliat în _____, CI, _____, CNP _____, **în calitate de locatar pe de altă parte.**

Cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl reprezintă **închirierea spațiului cu destinația de cabinet medical**, denumit Obiectul (nr obiectului) – Spațiul (numărul spațiului), conform Anexa 1 – schița spațiului, situat în, în suprafață totală demp, astfel:..... mp reprezintă suprafața cabinetului medical folosită în exclusivitate, spațiu ce aparține Consiliului Local Săbăoani și Comunei Săbăoani, în vederea desfășurării activității de medicină

Cap. III - DURATA CONTRACTULUI

Art.3 Prezentul contract de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, începând de la data _____ până la _____.

La expirarea contractului de închiriere, părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului, prin act adițional pentru o nouă perioadă. La cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al comunei Săbăoani, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere în condițiile legii.

Cap.IV - CHIRIA. TERMENE DE PLATĂ. GARANȚIA.

Art.4. Chiria se stabilește în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare și al Raportului încheiat ca urmare a licitației publice aprobată prin H.C.L....., la valoarea de lei/mp, fără TVA

(...../lună fără TVA). Chiria se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau măsurători și se va indexa anual cu indicele de inflație.

Art.5. Quantumul chiriei se va plăti anual, în două rate egale până la datele de 31 martie, respectiv 30 septembrie inclusiv începând cu data prevăzută în contract.

(1) Pentru neachitarea la termen a sumelor stabilite, locatarul va plăti majorări de întârziere, conform legislației în vigoare la data efectuării plății, calculate din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadentă la plată.

(2) În cazul în care actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de închiriere.

(3) Neplata chiriei, dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fără a fi notificat în prealabil, precum și obligația din partea locatarului de a elibera spațiul imediat.

(4) În caz de neplată, executarea silită se face pe baza prezentului contract, locatarul fiind de acord cu transferul din contul său a sumelor datorate locatorului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

Art.6. Locatarul răspunde direct de respectarea legislației în vigoare privind normele P.S.I., protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă, specifice activității desfășurate, precum și obținerea tuturor avizelor legate de funcționare.

Art.7. Plata chiriei se va face prin virament în contul Primăriei comunei Săbăoani, Contul, deschis la Trezoreria Roman, sau prin casieria Primăriei

Art.8. (1) Garanția de bună execuție, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere și a fost achitată cu chitanța nr...../ ordinal de plată nr.....

(2) Chiriașul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul autorității publice locale municipale.

(3) Garanția de bună execuție se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiția îndeplinirii de către locator a obligațiilor asumate prin contract.

(4) În cazul când locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează spațiul transmis în folosință, locatorul va reține locatarului din garanția de bună execuție, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate.

Cap.V - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. Obligațiile locatarului

(1) Să folosească cabinetul medical închiriat conform destinației și clauzelor stabilite prin prezentul contract de închiriere, permițând schimbarea destinației doar cu acordul locatorului.

(2) Contractul se reziliază de drept în cazul în care există un plan de modernizare a zonei respective, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu), chiriașul având obligația de a elibera spațiul în termen de 15 zile de la notificare.

(3) Să ia toate măsurile ce se impun pentru exploatarea în condiții optime a cabinetului medical .

(4) Să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii (apă, salubritate, energie termică, electrică, etc.).

(5) Locatarul răspunde direct pe toată durata contractului de închiriere de respectarea și aplicarea legislației în vigoare privind protecția și paza împotriva incendiilor, protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă specifice activității desfășurate, de obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor legate de funcționare, precum și de respectarea oricăror alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(6) Să suporte toate cheltuielile necesare refacerii cabinetului medical deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii acestuia din culpa sa.

(7) Să răspundă de buna funcționare a instalațiilor electrice și de energie termică.

(8) Să plătească chiria în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislației în vigoare la data efectuării plății.

(9) La încetarea, respectiv rezilierea contractului de închiriere, locatarul să predea proprietarului spațiul liber de orice sarcină, în termen de maxim 15 zile lucrătoare, în starea în care acesta a fost inițial preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(10) Să suporte, în afara chiriei și a plăților prevăzute la alin.(8), cheltuielile privind consumul de energie electrică, termică, apă, etc.

(11) Se interzice subînchirierea, cesiunea în tot sau în parte a cabinetului medical, asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței spațiului, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu). Primăria are dreptul să dezafecteze spațiul închiriat și să dispună aducerea acestuia în starea inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

(12) Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei, chiar dacă abandonează cabinetul medical fără consimțământul locatorului.

(13) Să păstreze și să asigure curățenia în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească și să conserve spațiul ca un bun proprietar.

(14) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, în vederea menținerii cabinetului medical închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. Lucrările de îmbunătățire și de igienizare ale spațiului sunt în sarcina chiriașului fără să afecteze cuantumul chiriei.

(15) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

(16) Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decat cu acordul prealabil scris al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

(17) Să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu.

Art.10. Obligațiile locatorului

(1) Să predea către locatar pe bază de proces verbal de predare-primire cabinetul medical prevăzut la Art.2 din prezentul contract de închiriere.

(2) Să asigure folosința nestingherită a cabinetului medical pe toată durata contractului.

(3) Să elibereze locatarului, în condițiile legii, acorduri și avize în legătură cu obiectul de închiriere.

(4) Locatorul are dreptul să inspecteze spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(5) Locatorul are obligația de a înștiința chiriașul cu 15 zile înainte de o eventuală schimbare a situației spațiului respectiv, sau atunci când nu se cunoaște schimbarea, în 15 zile de la producerea ei.

(6) Locatorul garantează contra tuturor viciilor bunului închiriat, care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe parcursul contractului.

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

Cap.VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art.12. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Art.13. (1) În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

(2) Se interzice subînchirierea, cesionarea sau asocierea cu alte persoane fizice, juridice, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului prevăzut de art.2, fără somație și punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze spațiul închiriat ocupat cu investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului. Locatarul este obligat să asigure paza bunului transmis în folosință, precum și a valorilor deținute sub orice titlu.

Cap.VII - MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.14. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Cap.VIII - ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.15. Prezentul contract de închiriere poate înceta în următoarele situații :

1) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

2) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

3) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

4)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice locale;

5)Prin acordul comun al părților;

6)În cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;

7)Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege;

8)În cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;

9)La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

Art.16.Rezilierea contractului intervine în următoarele situații:

a. În situația în care pentru nevoi de interes național sau local, terenul pe care se află cabinetul medical va fi destinat executării unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere se reziliază în mod unilateral de către autoritatea locală, după notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

b. Contractul se reziliază de drept și în cazul în care locatarul este în lichidare voluntară sau în faliment.

c. Nerespectarea clauzei art.9 alin.(12) din prezentul contract de închiriere duce la sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), iar spațiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

d.Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a două chirii lunare. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu), iar cabinetul medical ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

e.În situația în carelocatarul a pricinuit însemnate stricăciuni cabinetului medical închiriat, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia.

f. În situația în care spațiul închiriat este necesar desfășurării altor activități, contractul de închiriere se reziliează în mod unilateral de către autoritatea locală, prin notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

g. Rezilierea contractului se poate face la cererea locatarului cu obligația degrevării spațiului de orice sarcini.

h. Contractul se reziliază de drept, iar spațiul ce face obiectul contractului va fi scos la licitație în situația în care chiriașul închiriază sau subînchiriază, se asociază, donează, vinde sau cesionează dreptul de folosință asupra spațiului.

i. Contractul poate fi reziliat de către locator, dacă locatarul nu demarează obținerea tuturor avizelor necesare pentru funcționare.

j. Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale, rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul, fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.IX - CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

Art.17.(1) Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin e-mail (la adresele menționate la capitolul 1), depunerea la registratura sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese :

☐ Locator - Consiliul Local al comunei Săbăoani, strada Orizontului nr. 56, localitatea Săbăoani, județ Neamț

☐ Locatar – _____

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

(4) Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.X - NULITATEA PARȚIALĂ

Art.18. (1) În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este declarată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XI - FORȚA MAJORĂ

Art.19. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să-și exercite obligațiile asumate.

(3) Părțile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Cazul de forță majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția sa, iar nerespectarea obligației de notificare atrage sancțiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părții.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

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

Cap.XII – LEGEA APLICABILĂ

Art.20. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Art.21. Litigiile, controversele și pretențiile ce se vor naște din prezentul contract de închiriere sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care părțile nu ajung la un acord în termen de 15 zile de la data începerii negocierilor, oricare dintre acestea se poate adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Neamț, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare, prezentul contract fiind asimilat actului administrativ.

Cap. XIII – SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.22. (1) Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competen

Cap. XIV - CLAUZE SPECIALE

Art.23. (1) Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Compartimentul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei în termenul și condițiile prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Art.24. Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractuală.

LOCATOR,

LOCATAR,

Consiliul Local al Comunei Săbăoani