

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA COZIENI
CONSILIUL LOCAL COZIENI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a unui spațiu aferent
imobilului în care a funcționat Școala Veche Balanesti

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Cozieni;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Cozieni, județul Buzău;
- Hotărârea Consiliului Local Cozieni nr. /30.07.2024 privind propunerea schimbării destinației imobilului în care a funcționat Școala veche Balanesti;
- prevederile art.297, alin.(1), lit."c" și alin.(2), Secțiunea a -4 a Inchirierea bunurilor proprietate publică din OUG.nr.57/2019 privind Codul administrativ

In temeiul art.196 alin.(1), lit."a" din OUG.nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 (1) Se aproba închirierea prin licitație publică a unui spațiu aferent imobilului în care a funcționat Școala veche Balanesti, în suprafața de 25,08 mp, identificat conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Destinația bunului care face obiectul închirierii va fi activitatea de prestări servicii frizerie.

Art.2 Se aproba documentația de atribuire conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește raportul de evaluare întocmit de expert ANEVAR Tesleanu Gheorghe, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Pretul minim de pornire al licitației este de 116 lei/lună.

Art.5. Perioada de închiriere va fi de 5 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, prin hotărârea consiliului local.

Art.6. Se împuternicește Primarul comunei Cozieni să semneze toate documentele care rezultă în urma aplicării procedurii de licitație.

Art.7 Secretarul general al comunei va transmite prezenta hotărâre instituțiilor și autorităților interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL COMUNA

Cozieni, 30.08.2024

Nr. 30

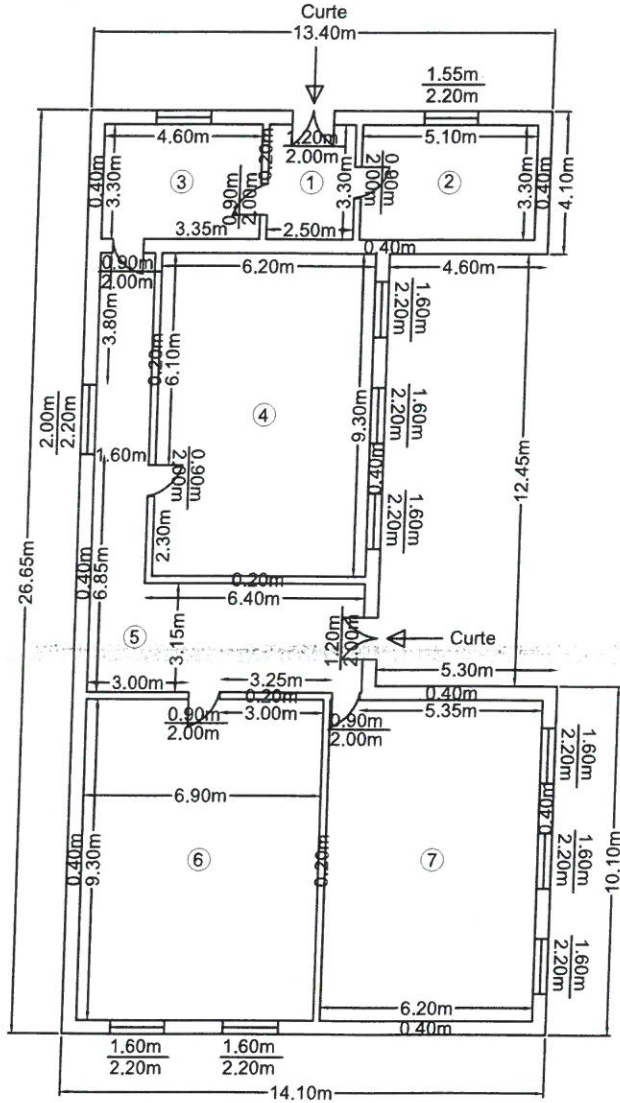
Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul local Cozieni în ședința ordinară din data de 30.08.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(1) și (3), lit.g) coroborat cu art.5, lit.c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 10 voturi pentru, 1 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 11 consilieri în funcție și 11 consilieri prezenți la ședința.

ANEXA Nr. 1 la HCL nr. 30/2024

Relevu
Scara 1:200



Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
		Intravilan sat Balanesti, com. Cozieni
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT Buzau
Cod unitate individuala (U)		CF individuala



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	8.2
2	Cabinet director	16.8
3	Cancelarie	15.2
4	Sala clasa 1	57.7
5	Hol	40.4
6	Sala clasa 2	64.2
7	Sala clasa 3	57.7
Suprafata utila = 260.2 mp		
Suprafata totala = 260.2 mp		
Executant, Nanescu Constantin Aut. BZ 0126/2009		Data Iulie 2024
Receptionat,		Data

CONSTANTIN
NANESCU

Semnat digital de CONSTANTIN NANESCU
DN: cn=CONSTANTIN NANESCU, sn=NANESCU,
givenName=CONSTANTIN, serialNumber=201104209CN54,
email=costinanescu@gmail.com, ou=ANCP: B, C, BZ, 126,
l=BUZAU, st=BUZAU, c=RO
Data: 2024.07.24 19:50:45 +03'00'

Anexa nr.2 la H.C.L. nr.29/2024

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

*Pentru închirierea unui spatiu aferent imobilului „Școala Veche
Balanesti”*

SECȚIUNEA I

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin "licitatie publica" a unui spatiu aferent imobilului „Școala Veche Balanesti”

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Spatiul ce face obiectul inchirierii este aferent imobilul „Școala Veche Balanesti” , are suprafata de 25,08 mp, se află în domeniul public al comunei Cozieni, județul Buzău, fiind prevazut in Inventarul domeniului public din Anexa nr.14 la H.G. nr.1348/2001.

1.2. Destinația bunului ce urmează a fi închiriat

Spatiul ce urmează a fi scos la licitație, va avea destinația de prestari servicii in domeniul frizeriei.

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind expoatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii sunt:

a) Administrarea eficientă a imobilelor ce aparțin domeniului Public al comunei Cozieni;

b) Creșterea veniturilor Consiliului Local al comunei Cozieni, prin încasarea chiriei;

c) Lipsa de spații pentru unele activități benefice cetățenilor comunei cât și a celor din localitățile apropiate;

d) Starea precară în care se află acest imobil în care nu s-au mai desfășurat activități școlare din anul 2009, iar dacă nu se va închiria/concesiona, riscă se deterioreze și să nu mai poată fi folosit;

e) Utilizarea și folosirea spațiului acestui imobil în vederea unor necesități a populației.

2. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaș în derularea închirierii regimul bunurilor

Imobilul aflat în domeniul public al comunei Cozieni, județul Buzău, situat administrativ în satul Balanesti, localitatea Balanesti, județul Buzău.

2.2. Obigațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Se va respecta condițiile impuse pentru desfășurarea activității prestate conform legislației în vigoare.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Spațiul se va exploata în baza unui program de exploatare acceptat de proprietar.

2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Se interzice subînchirierea bunului închiriat

2.5. Durata închirierii

Durata de închiriere este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă este de 116 lei/lună.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

3.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior

și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă , în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

3.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

3.5. Pe plicul exterior, care conține oferta propriu zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

3.12. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

3.13. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, român sau străin, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență , faliment sau lichidare.

3.14. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

4. CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Durata de închiriere este de 5 ani, , cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

4.2. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a)** la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiat;
- b)** prin acordul scris al părților;
- c)** din inițiativa chiriașului, cu un preaviz de cel puțin 30 de zile și cu plata la zi a chiriei și costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predării spațiului;
- d)** din inițiativa Locatorului, cu un preaviz de 15 zile lucrătoare, pentru următoarele motive: chiriașul nu a plătit chiria pe (o) lună , a schimbat destinația spațiului, a subînchiriat spațiul unui terț, nu respectă obligațiile ce-i revin din prezentul contract, din motive de reorganizare, remodelizare, reconstrucție a imobilelor.
- e)** denunțare unilaterală, la inițiativa locatorului, dacă acesta are nevoie de spațiul închiriat sau dacă actele normative emise ulterior de organele ierarhic superioare vor prevedea aceasta;
- e)** denunțare unilaterală, la inițiativa Locatorului, dacă aceasta are nevoie de spațiul închiriat sau dacă actele normative emise ulterior de organele ierarhic superioare vor prevedea aceasta;
- f)** reziliere pentru nerespectarea obligațiilor asumate de către una dintre părți.

SECȚIUNEA II

FIȘA DE DATE A ÎNCHIRIERII

Secțiunea II conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea de închiriere.

I. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea autorității contractante:

Comuna Cozieni, prin Consiliul Local al Comunei Cozieni, Cod fiscal: 4055823

Adresa: **Comuna Cozieni, sat Cozieni, județul Buzău, cod poștal 127771**

Numărul de telefon: tel: 0238/750943, fax: 0238/750797

E-mail: primaria_cozieni@yahoo.com

1.2. Obiectul contractului de închiriere:

- Imobilul aflat în domeniul public al comunei Cozieni , județul Buzău, situat administrativ în comuna Cozieni, sat Izvoarele, județul Buzău.

- Spațiul care face obiectul inchirierii are suprafata de 25,08 mp

1.3. Durata închirierii :

- Durata contractului de închiriere este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților.

1.4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de închiriere sau, dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

1.5. Procedura aplicată

- Licitație publică

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE:

2.1. Închirierea se face persoanelor fizice sau juridice, române sau străine.

2.2. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

2.3. Toate persoanele care doresc să participe la licitația publică trebuie să achite o taxă de participare de 100 lei.

2.4. Garanția de participare este de 100 lei și se restituie ofertanților declarați necâștigători și constituie avans la plata redevenței la ofertantul declarat câștigător.

2.5. Proprietarul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

2.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

2.7. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

3.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior

și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

3.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării autorității contractante;

3.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

3.10. riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

3.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

3.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (3.15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

3.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

3.15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din

urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

3.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (3.15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

3.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin.(3.1)- (13).

IV. INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului de către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

4.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

5.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt :

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

- c)** protecția mediului înconjurător;
- d)** condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, conform criteriilor:

1. Nivelul chiriei – 40%
2. Capacitatea economică financiară a ofertanților – 30%
3. Protecția mediului înconjurător – 20%
4. Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

5.2. Determinarea ofertei câștigătoare .

a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

c) solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

d) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

e) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

f) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

g) după deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă cerințele impuse mai sus.

h) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute mai sus. În caz contrar, se anulează procedura.

i) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

- î)** Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- j)** Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- k)** În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă dev la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- l)** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- m)** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- n)** Raportul se depune la dosarul licitației.
- o)** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- p)** În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați 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.
- q)** Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- r)** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- s)** Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- ș)** În cadrul comunicării prevăzute la autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror

ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

t) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.

ț) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

v) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de legislație.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în căruia jurisdicție se află sediul concendentului.

VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de concesiune/închiriere, respectând dispozițiile Codului Civil în materie de contracte și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

7.2. Cheltuielile privind întocmirea cadastrului pentru imobilul închiriat, precum și a cheltuielilor cu înscrierea drepturilor în evidențele Biroului de Carte Funciară vor fi suportate de concesionar.

7.3. În cazul în care câștigătorul nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului, respectiv 30 de zile de la data adjudecării, garanția de participare nu se mai restituie.

SECȚIUNEA III

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____/_____20...

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art. 1. - COMUNA COZIENI, prin Consiliul Local al Comunei COZIENI, reprezentată prin Primar Panaitescu Daniel, cu sediul în comuna Cozieni, sat Balanesti, județul Buzău, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte

Și

S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I. _____, reprezentat prin _____, persoană juridică cu sediul în _____, CUI _____, în calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte,

În baza prevederilor art.1411 și următoarele din Codul Civil și al art.30 și 31 din Legea nr.15/1990, în baza Hotărârii nr. ____/2024, adoptată de Consiliul Local al comunei Cozieni, privind aprobarea închirierii prin "*licitatie publica*" a unui spatiu aferent imobilului „**Școala Veche Balanesti**” situat din satul Balanesti, comuna Cozieni , județul Buzau în suprafață ds-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1). - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spatiu aferent imobilului „**Școala Veche Balanesti**” , în suprafață de 25,08 m.p. , situat în comuna Cozieni sat Balanesti, pentru desfășurarea de activități prestari servicii frizerie.

(2) - Predarea imobilului se face în termen de maxim 3 zile de la data încheierii contractului _____, pe baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA SPAȚIULUI

Art.3. (1) Spațiul închiriat va fi folosit de chiriaș ca spațiu cu destinația prevazuta in prezentul contract

(2) - Destinația spațiului închiriat nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4. (1) - Termenul de închiriere este de 5 (cinci) ani , începând cu data de _____ **2024.**

(2) – Cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriaşului, proprietarul poate prelungi contractul, prin act adiţional, în baza hotărârii Consiliului Local Bozioru.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art.5. (1) – Chiria lunară este de _____ lei/m.p./lună şi se plăteşte până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

(2) – Plata chiriei se face în contul _____ comunei Bozioru, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Cozieni.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ŞI OBLIGAŢII

Art.6. – Proprietarul are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:

a) să predea spaţiul, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia constituită de chiriaş;

d) să asigure folosinţa netulburată a spaţiului pe tot timpul închirierii;

e) să controleze executarea obligaţiilor chiriaşului şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa spaţiului de către chiriaş, starea integrităţii spaţiului şi destinaţia în care este folosit.

Art.7. (1) - Chiriaşul are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite;

b) să achite chiria şi plata utilităţilor corespunzătoare spaţiului închiriat, în quantumul şi la termenele stabilite prin contract;

c) să folosească spaţiul conform destinaţiei sale;

d) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;

e) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce se impun, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să nu execute nici un fel de reparaţii capitale sau amenajări în spaţiul închiriat sau la instalaţiile aferente, fără acordul proprietarului;

g) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

h) să nu exploateze bunul închiriat în vederea altor scopuri;

i) să nu perturbe în nici un fel activitatea desfășurată în incinta imobilului

j) să obțină autorizația de funcționare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Totodată, locatorul poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.(1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

(3) - Neplata chiriei, folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

(4) - Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) - Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 9.(1) - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

(2) - spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) – Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

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

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) – Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11.(1) – Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

A. – la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile, legii;

B. – în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

C. – în cazul nerespectării obiectivului închirierii și obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

D. – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

E. - în cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitate în spațiul închiriat;

F. - la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

G. - în cazul neplății chiriei pe o perioadă de 3 luni contractul de închiriere se reziliază;

H. - în cazul în care chiriașul nu face dovada obținerii autorizației de funcționare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situații care determină prelungirea termenului.

(2) În cazurile prevăzute la lit. B – E, G și H rezilierea operează în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise.

(3) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art.12.(1) – Prezentul contract conține un număr de 12 (douăsprezece) capitole și un număr de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat „Soluționarea litigiilor” și are un articol.

(2) – părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) – Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13. – Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi..... în exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

SECȚIUNEA IV

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Către.....
..... (denumirea organizatorului licitației și adresa completă)

Subsemnatul/reprezentant împuternicit
al/..... (datele de identificare ale
oferentului)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în
.....(denumirea publicației, mijlocul de
informare etc.) dinprivind organizarea
procedurii.....(zi/lună/an) (tipul procedurii de
licitație),pentru închirierea.....(datele
de identificare ale bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație),
ne exprimăm prin prezenta, interesul de a participa în calitate de
oferent.

Am luat la cunoștință criteriile și condițiile care vor fi utilizate
pentru stabilirea oferanților calificați și anexăm la prezenta cerere,
documentele de calificare solicitate, după cum urmează:

- 1).....
- 2).....
- 3).....

Cu stimă,

Data completării.....

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul...../reprezentant
împuternicit al/.....(datele
de identificare ale ofertantului)

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu avem debite față de bugetul statului, bugetul local sau față de Consiliul Local al comunei Cozieni și că nu suntem în litigiu cu această autoritate.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că organizatorul licitației are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării documentelor care însoțesc cererea de înscriere la licitație, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice, să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Consiliului Local Cozieni cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Prezenta declarație este valabilă până la data încheierii contractului de închiriere rezultat ca urmare a aplicării procedurii de licitație publică, organizată de către Consiliul Local al comunei Cozieni.

Cu stimă,

Data completării.....

Ofertant,



RAPORT DE EVALUARE

**CHIRIE-SPATIU PRESTARI SERVICII
situat in cladirea scolii Balanesti
Comuna Cozieni, Judetul Buzau**

Proprietari: Comuna Cozieni

Solicitant raport evaluare: Comuna Cozieni

Evaluator

Legitimatia nr.16616

**Gheorghe
Tesleanu**

Semnat digital de
Gheorghe Tesleanu
Data: 2024.07.25
10:51:15 +03'00'



CAPITLUL I. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII: Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui spatiu-prestari servicii de inchiriat aflat în clădirea școlii Balanesti, com. Cozieni, jud. Buzau, cu suprafață utilă de 25,08 mp, în vederea stabilirii valorii de piață pentru plata chiriei.

SCOPUL EVALUĂRII: Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea proprietarului în scopul estimării valorii de piață a plății chiriei/mp pentru spațiul prestari servicii aflat în proprietatea acestuia.

DESTINATARUL LUCRĂRII: Raportul de evaluare a fost întocmit la solicitarea comunei Cozieni, jud. Buzau.

DATA EVALUĂRII: data evaluării este 23.07.2024

DATA RAPORTULUI: 23.07.2024.

MONEDA RAPORTULUI: Moneda utilizată în cadrul prezentului raport este leul(RO). Opinia finală este exprimată atât în moneda leu(RO) cât și în moneda EURO la cursul anunțat de BNR de 4,9729 RON/EUR comunicat de BNR.

METODOLOGIA EVALUĂRII: Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață pentru determinarea căreia s-a folosit metoda de abordare prin cost

OPINIA FINALĂ:

Opinia finală a evaluatorului este reprezentată de tabelul:

Nr. crt	Denumirea activului	Adresa activului evaluat	Chirie pe luna lei	Chirie pe luna euro
1	Spatiu prestari servicii, cladire scoala Balanesti Su= 25,08 mp; PIF 1978	Sat Balanesti, Comuna Cozieni, jud. Buzău	116	23,33

Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Opinia a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute sau puse la dispoziție de client(contribuabil).

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport fiind interzisă integral sau în parte în orice alt scop cum ar fi în scopul raportării financiare, garantării împrumutului, vânzării sau oricărui alt scop.

Valoarea obținută reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei proprietății mobiliare analizate la data evaluării.

Evaluator,

Gheorghe
Tesleanu

Semnat digital de
Gheorghe Tesleanu
Data: 2024.07.25
10:52:40 +03'00'



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifică că:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare.

Nu avem niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz Tiriac S.A.

Evaluator

**Gheorghe
Tesleanu**

Semnat digital de Gheorghe
Tesleanu
Data: 2024.07.25 10:53:04 +03'00'



Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente"

Metodologia de calcul si estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare.

Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

**ABORDAREA PRIN COST
ESTIMAREA COSTULUI DE NOU**

Ac=31mp; Aud=25,08 mp

FISA DE CALCUL

23.07.2024

Denumire obiectiv: Spatiu prestari servicii, scoala Balanesti, com. Cozieni

Date de identificare:

Data PIF
RK

Nr.
cadastral

1978

Destinatie:

spatiu prestari servicii

Caracteristici tehnice/constructive

Date constructive (descriere):

Fundatie beton

Structura zidarie

Pereti zidarie

Pardoseli beton

Tavane planseu lemn

Acoperis tigla

Finisaje zugraveli lavabile

Tamplarie lemn

Instalatii electrica

Dimensiuni

Nivel	Lungime	Latime	Inaltime	Suprafata	Volum
-------	---------	--------	----------	-----------	-------

	Total				31,00	0

Stare tehnica

Satisfacatoare

Stabilirea elementelor de calcul:

Valori unitare

Catog de reevaluare nr.

117 MATRIX, Fisa nr.2

Indici medii de actualizare a valorii

46676,874

Suprafata desfasurata:

31,00

Se obtine:

Specificatia	lei/mp Ad.	Ad	Valoare
Constructii	630	31,00	19.530
Instalatii electrice	20	31,00	620
TOTAL			20.150

Corectii:

Specificatia	lei/mpAd	Suprafata	Valoare
TOTAL			

Total valoare de inlocuire la nivel de preturi 01.01.1965:

20.150

Valoare actualizata la data de: 23.07.2024

Indice mediu de actualizare a valorii de inlocuire:

39224,264

fara TVA

Valoarea de inlocuire actualizata:

79.037

Valoarea totala de inlocuire actualizata:

79.037

Stabilirea valorii ramase actualizate la data de:

23.07.2024

Stabilirea coeficientului de depreciere fizica:

Structura

Puternica

Conditii de exploatare a obiectului:

Normale

Coeficientul de depreciere fizica (conform Ghid P135):

51%

Depreciere functionala

0%

Depreciere economica

10%

VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA LA NIVEL:

23.07.2024

34.900 lei (7.018 euro)

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET/ CIN

CIN = Cost de inlocuire brut - deprecieri

COST DE INLOCUIRE NET (rotunjit) = 7.018 euro sau 34.900 lei

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potential obtenabile la:

Valoarea spatiului pe mp suprafata utila conform valorii de piata este :

7.018 euro : 25,08 mp = 280 euro/mp

Limita minima a pretului inchirierii sa stabileste astfel incit sa asigure recuperarea in 25 de ani a valorii de vinzare a spatiului, conform prevederilor OUG 54/2006 si Legii 50/1991, cap. II, art. 17

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.”

Rezulta ca chiria minima pentru folosirea spatiului prestari servicii este :

280 euro/mp:25 ani = 11,2 euro/mp/an

Chirie anuala totala :

11,2euro/mp/an x 25,08 mp = 280 euro/an sau 1.392 lei/an

Chirie pe luna :

280 euro : 12 luni = 23,33 euro/luna sau 116 lei/luna

Chiria pe luna/mp :

23,33 euro/luna : 25,08 mp = 0,93 euro/mp/luna sau 4,62 lei/mp/luna

In situatia cind chiria se stabileste in lei se va actualiza anual cu rata inflatiei

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare a **chiriei lunare potential obtenabile** pentru spatiul ce face obiectul evaluarii:

Chirie pe luna pe mp: 0,93 euro/luna/mpAu

Suprafata utila: 25,08 mp

Chirie pe luna: 23,33 euro sau 116 lei/luna, la cursul de 4,9729 lei/eur

Evaluator

**Gheorghe
Tesleanu**

Semnat digital de
Gheorghe Tesleanu
Data: 2024.07.25
10:53:41 +03'00'

