ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - **COMUNA BOSANCI**
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

CONSILIUL LOCAL BOSANCI

HOTĂRÂREA Nr. 64 din 14.10.2026

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică cu oferte în plic închis, a unui număr de 3 spații cu destinația de cabinete medicale / apartament, situate în incinta Centrului Medical Bosanci, str. Ștefan cel Mare nr. 9, comuna Bosanci, județul Suceava, clădire aflată în domeniul privat al comunei Bosanci, și a documentației de atribuire

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- prevederile art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 332–348, art. 354, art. 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 10857 din 06.10.2026;
- proiectul de hotărâre nr. 10858/06.10.2026 aprobarea închirierii, prin licitație publică cu oferte în plic închis, a unui număr de 3 spații cu destinația de cabinete medicale / apartament, situate în incinta Centrului Medical Bosanci, str. Ștefan cel Mare nr. 9, comuna Bosanci, județul Suceava, clădire aflată în domeniul privat al comunei Bosanci, și a documentației de atribuire;
- raportul compartimentului de specialitate nr. 10859/06.10.2026;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Bosanci înregistrat sub numărul 11096/14.09.2026;

Luând act de:

- raportul de actualizare a valorii de piață și a chiriei nr. 351/10.09.2026 la Raportul de evaluare nr. 1349/29.07.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR dr. ing. Rață Vasile – P.F.A., înregistrat la Primăria comunei Bosanci sub nr. 10067/14.09.2026;
- raportul de actualizare a valorii de piață și a chiriei nr. 369/30.09.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR dr. ing. Rață Vasile – P.F.A. pentru spațiile E107 și E23 și înregistrat la Primăria comunei Bosanci sub nr. 10658 din 01.10.2026, ambele actualizări ale Raportului de evaluare nr. 1349/29.07.2023;
- notificările chiriașilor privind încetarea contractelor de închiriere având ca obiect spațiile E107 și E23, înregistrate sub nr. 10064 din 14.09.2026, respectiv nr. 10062 din 14.09.2026
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Bosanci nr. 95/28.11.2023, referitoare la dreptul de proprietate privată al comunei asupra clădirii Centrul Medical Bosanci;
- poziția nr. 219 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Bosanci, cu modificările și completările ulterioare;
- extrasul de carte funciară pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 32970 Bosanci (construcția C1);

În temeiul art. 196 alin (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Consiliul Local al comunei Bosanci

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică cu oferte în plic închis, a unui număr de 3 (trei) spații situate în clădirea Centrul Medical Bosanci, str. Ștefan cel Mare nr. 9, sat

Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava, înscrisă în Cartea Funciară nr. 32970 Bosanci (construcția C1), clădire aflată în domeniul privat al comunei Bosanci, cu datele de identificare și valoarea de inventar prevăzute în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

a) Lotul **P02** – cabinet medical, situat la parter, cu suprafața utilă exclusivă de 30,30 mp;

b) Lotul **E107** – cabinet medical, situat la etajul 1, cu suprafața utilă exclusivă de 17,82 mp;

c) Lotul **E23** – Apartament 3, situat la etajul 2, cu suprafața utilă exclusivă de 59,42 mp.

Art. 2. (1) Destinația spațiilor care fac obiectul închirierii este următoarea:

a) Loturile P02 și E107 – cabinete medicale, pentru desfășurarea de activități medicale sau de servicii publice conexe actului medical;

b) Lotul E23 – apartament de locuit pentru medicii care desfășoară activitate medicală în Centrul Medical Bosanci, cu posibilitatea schimbării destinației, la opțiunea ofertantului, în cabinet medical, în condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

(2) Cheltuielile necesare schimbării destinației apartamentului (certificat de urbanism, avize, acorduri, autorizații, lucrări și dotări) se suportă integral de chiriaș, iar activitatea de sediu/birou de firmă se poate desfășura numai în zilele lucrătoare, de luni până vineri, între orele 8:00 și 18:00, cu acces exclusiv prin intrarea secundară a clădirii.

Art. 3. Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, calculată de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile legii.

Art. 4. Se însușesc raportul de actualizare a valorii de piață și a chiriei nr. 351/10.09.2026, înregistrat sub nr. 10067 din 14.09.2026, și raportul de actualizare a valorii de piață și a chiriei nr. 369/30.09.2026, înregistrat sub nr. 10658 din 01.10.2026, întocmite de evaluator autorizat ANEVAR dr. ing. Rață Vasile – P.F.A., ca actualizări ale Raportului de evaluare nr. 1349/29.07.2023.

Art. 5. (1) Se aprobă prețul minim de pornire al licitației (chiria minimă lunară), pentru fiecare lot, după cum urmează:

a) Lotul P02 – cabinet medical: **900 lei/lună**;

b) Lotul E107 – cabinet medical: **600 lei/lună**;

c) Lotul E23 – Apartament 3: **2.200 lei/lună**.

(2) Chiria se datorează pentru fiecare lot și acoperă și dreptul de folosință asupra cotei-părți din spațiile comune ale clădirii, prevăzute în Anexa nr. 1. Prețurile nu conțin TVA.

(3) Chiria se plătește lunar, în avans, și se indexează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, în condițiile prevăzute în contractul de închiriere.

Art. 6. (1) Garanția de participare la licitație se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii lunare calculate la prețul minim de pornire, iar garanția de bună execuție a contractului, la nivelul contravalorii a două chirii lunare adjudecate.

(2) Pentru suprafața utilă exclusivă și pentru suprafața utilă echivalentă din spațiile comune ale fiecărui lot, chiriașul datorează taxa pe clădiri, potrivit prevederilor Codului fiscal, și suportă cheltuielile cu utilitățile, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere.

Art. 7. Se aprobă documentația de atribuire pentru organizarea și desfășurarea licitației publice prevăzute la art. 1, cuprinzând caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru și formularele, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Predarea-primirea fiecărui spațiu se face pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 9. Contractele de închiriere se semnează de către primarul comunei Bosanci, în baza prezentei hotărâri.

Art. 10. Primarul comunei Bosanci, prin compartimentele de specialitate din aparatul de specialitate al primarului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 11. Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim prin prevederile prezentei hotărâri se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, conform prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică, prin grija secretarului general al comunei, în termenul legal, Primarului comunei Bosanci și Instituției Prefectului – Județul Suceava și se publică pe site-ul instituției.

Preşedinte de şedinţă,

Liviu IEREMIE

Contrasemnează pentru legalitate:
Secretarul general al U.A.T. Comuna Bosanci,
Lucia DRĂGOI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. **64 / 14.10.2026**			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	14.10.2026	
2	Comunicarea către primar	15.10.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului	15.10.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică	15.10.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	15.10.2026	
6	Hotărârea are caracter normativ și devine obligatorie		
Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Bosanci în ședință ordinară cu un număr de **15 voturi „pentru“, 0 voturi „împotrivă“ și 0 „abțineri“**, care nu votează 0, din numărul total de 15 consilieri locali în funcție și **15** consilieri locali prezenți la ședință.			

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Bosanci nr. 64 din 14.10.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ CU OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS

CU REPETARE ÎN CAZ DE NEADJUDECARE, DUPĂ 30 DE ZILE CALENDARISTICE

pentru

ÎNCHIRIEREA

a 3 spații cu destinația de cabinete medicale / apartament din clădirea

CENTRUL MEDICAL BOSANCI

str. Ștefan cel Mare nr. 9, sat Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava, aflată în domeniul privat al comunei Bosanci

Locator / proprietar: U.A.T. Comuna Bosanci, județul Suceava
sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, cod poștal 727045

Prezenta documentație intră în vigoare la data aprobării ei de către Consiliul Local al comunei Bosanci
prin Hotărârea nr. 64 din 14.10.2026

- 2026 -

CUPRINS

Secțiunea I – CAIETUL DE SARCINI
- Capitolul I – Informații generale privind obiectul închirierii
- Capitolul II – Condiții generale ale închirierii
- Capitolul III – Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
- Capitolul IV – Clauze referitoare la încetarea contractului

Secțiunea a II-a – FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- A. Informații generale
- B. Participarea la licitație
- C. Documentele de calificare și costurile de participare
- D. Elaborarea și prezentarea ofertelor
- E. Publicitatea, obținerea documentației și clarificările
- F. Desfășurarea licitației
- G. Criteriile de atribuire
- H. Atribuirea și încheierea contractului
- I. Căile de atac

Secțiunea a III-a – CONTRACTUL-CADRU conținând clauzele contractuale obligatorii
- Modelul procesului-verbal de predare-primire

Secțiunea a IV-a – FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- F1 – Scrisoare de înaintare
- F2 – Fișă cu informații privind ofertantul
- F3 – Declarație de participare (cerere de înscriere la licitație)
- F4 – Formular de ofertă
- F5 – Declarație privind eligibilitatea
- F6 – Declarație privind destinația spațiului
- F7 – Împuternicire
- F8 – Cerere de restituire a garanției de participare
- F9 – Fișa etapei de licitare cu strigare

SECȚIUNEA I
C A I E T D E S A R C I N I

pentru închirierea a 3 spații cu destinația de cabinete medicale / apartament din clădirea Centrul Medical Bosanci, aflată în domeniul privat al comunei Bosanci

Caietul de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere.

CAPITOLUL I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Informații privind autoritatea contractantă (locatorul)

Denumire: **U.A.T. Comuna Bosanci, județul Suceava**

Cod de identificare fiscală: 4244156

Adresa: sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, cod poștal 727045

Telefon: 0230 527 001; fax: 0230 527 256

E-mail: registratura@comunabosanci.ro; lucia.dragoi@comunabosanci.ro

Pagina de internet: www.comunabosanci.ro

Reprezentant legal: Neculai Miron – primarul comunei Bosanci

Persoana de contact: Lucia Drăgoi – secretarul general al comunei Bosanci

1.2. Temeiul juridic

Clădirea Centrul Medical Bosanci aparține domeniului privat al comunei Bosanci, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 95/28.11.2023, și este inventariată la poziția nr. 219 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Bosanci, cu modificările și completările ulterioare.

Închirierea se realizează în temeiul art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 332–348, art. 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare *Codul administrativ*), precum și al art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În procedura de închiriere și în contract, comuna Bosanci are calitatea de locator și este reprezentată de primarul comunei.

1.3. Descrierea și identificarea bunului

Clădirea Centrul Medical Bosanci este identificată prin Proiectul tehnic nr. 550/2016, întocmit de SC Avensis Company SRL, și este edificată pe parcela cu nr. cadastral 32970, cu acces direct din DJ 208A (str. Ștefan cel Mare nr. 9). Principalele caracteristici sunt:

- clădire cu regim de înălțime P+2E, structură în cadre de beton armat, închideri din zidărie de cărămidă, fundații din beton armat, acoperiș de tip șarpantă cu o singură apă;
- an de punere în funcțiune: 2023;
- înscrisă în Cartea Funciară nr. 32970 Bosanci, construcția C1;
- cod de clasificare 1.6.2, cu durata normală de funcționare de 40–60 de ani, potrivit Catalogului aprobat prin H.G. nr. 2139/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- două căi de acces: intrarea principală, pe fațada principală, pentru accesul la cabinetele medicale de la parter și de la etajele 1 și 2, și intrarea secundară, pe latura stângă, pentru accesul la etajele 1 și 2. Clădirea este dotată cu lift.

Spațiile care fac obiectul prezentei proceduri sunt prezentate în Tabelul nr. 1.

Tabelul nr. 1 – Spațiile care fac obiectul închirierii

Nr. crt.	Lot	Spațiul	Nivel	Suprafața utilă exclusivă (mp)	Suprafața utilă echivalentă din spațiile comune (mp) (col. 4 × 0,7105)	Suprafața totală folosită (mp) (col. 4 + col. 5)
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	P02	Cabinet medical	Parter	30,30	21,53	51,83
2	E107	Cabinet medical	Etajul 1	17,82	12,66	30,48
3	E23	Apartament 3	Etajul 2	59,42	42,22	101,64
TOTAL				**107,54**	**76,41**	**183,95**

Indicele de echivalență, necesar pentru calculul cotei-părți din spațiile comune folosite de fiecare chiriaș proporțional cu suprafața utilă exclusivă închiriată, se calculează astfel:

ie = suprafața utilă comună / suprafața utilă exclusivă = 329,12 mp / 463,22 mp = 0,7105

- parter: suprafață exclusivă 152,04 mp, suprafață comună 138,50 mp (total 290,54 mp);
- etajul 1: suprafață exclusivă 102,75 mp, suprafață comună 149,18 mp (total 251,93 mp);
- etajul 2: suprafață exclusivă 208,43 mp, suprafață comună 41,44 mp – casa scării 36,41 mp și terasa acoperită 5,03 mp (total 249,87 mp).

Suprafața utilă totală a clădirii este de 792,34 mp (463,22 mp suprafață exclusivă + 329,12 mp suprafață comună).

1.4. Aspecte privind accesul

a) Accesul pacienților la serviciile medicale se face exclusiv prin intrarea principală, folosind scara și liftul de la parter spre etajele 1 și 2.

b) Spațiile comune ale parterului și ale etajelor 1 și 2 sunt folosite de chiriașii spațiilor și de pacienții/clienții acestora.

1.5. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Spațiile se închiriază pentru destinația pentru care au fost proiectate, după cum urmează:

a) **Loturile P02 și E107** – cabinete medicale, situate la parter, respectiv la etajul 1, pentru desfășurarea de activități medicale, inclusiv de medicină dentară, sau de servicii publice conexe actului medical, în condițiile legislației specifice (O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv O.U.G. nr. 83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru servicii publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare);

b) **Lotul E23** (etajul 2), proiectat ca apartament, poate fi închiriat, la opțiunea ofertantului exprimată în Formularul F6, pentru una dintre următoarele destinații:

1. apartament de locuit, exclusiv pentru medicii care desfășoară activitate medicală în Centrul Medical Bosanci, ca chiriași ai unui alt spațiu din clădire ori în cadrul unui cabinet sau al unei unități medicale care are închiriat un spațiu în clădire, precum și pentru ofertantul care devine chiriaș al lotului P02 ori al lotului E107 în prezenta procedură – destinație punctată cu 40 de puncte la criteriul prevăzut la pct. G.5 din Fișa de date;

2. cabinet medical sau spațiu pentru servicii publice conexe actului medical, cu schimbarea destinației – destinație punctată cu 40 de puncte la criteriul prevăzut la pct. G.5 din Fișa de date.

c) În cazurile prevăzute la lit. b) pct. 2, toate cheltuielile necesare schimbării destinației (certificat de urbanism, avize, acorduri, autorizații, lucrări și dotări suplimentare) se suportă de chiriaș, iar activitatea poate începe numai după obținerea acestora.

1.6. Condițiile de exploatare a bunului

a) potrivit art. 1799 din Codul civil, chiriașul este obligat să folosească bunul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;

b) chiriașul folosește spațiul fără a aduce atingere integrității clădirii; întreținerea curentă a spațiului este în sarcina chiriașului;

c) chiriașul este obligat să folosească spațiul în regim de continuitate și permanență, potrivit destinației asumate; încălcarea acestei obligații atrage rezilierea contractului, iar spațiul poate fi scos din nou la licitație;

d) chiriașul poartă întreaga răspundere pentru respectarea prevederilor legale privind protecția mediului;

e) chiriașul datorează taxa pe clădiri, potrivit Codului fiscal, pentru suprafața utilă exclusivă și pentru suprafața utilă echivalentă din spațiile comune ale clădirii.

1.7. Obiectivele urmărite de locator

a) asigurarea accesului locuitorilor comunei Bosanci la servicii medicale de calitate;

b) punerea în valoare a bunurilor din domeniul privat al comunei;

c) obținerea de venituri suplimentare la bugetul local;

d) dezvoltarea unor activități adecvate destinației clădirii;

e) crearea unui climat cu impact pozitiv asupra comunității.

CAPITOLUL II – CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș

a) Spațiul închiriat, împreună cu dotările proprietarului consemnate în procesul-verbal de predare-primire, rămâne în proprietatea comunei Bosanci și se restituie la încetarea contractului.

b) Bunurile aduse de chiriaș (mobilier, aparatură, echipamente) rămân în proprietatea acestuia și se ridică la încetarea contractului, fără a deteriora spațiul.

c) Lucrările și investițiile se pot realiza numai cu acordul prealabil și scris al proprietarului, în condițiile pct. 2.8 lit. b)–f).

d) Folosirea spațiului cu încălcarea acestor reguli atrage rezilierea contractului.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

Chiriașul răspunde de respectarea legislației privind protecția mediului, în special pentru:

a) luarea măsurilor necesare pentru evitarea poluării solului și a apei;

b) gestionarea deșeurilor medicale rezultate din activitate, prin operatori autorizați, potrivit legislației în vigoare;

c) gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată în spațiile închiriate, prin operatori autorizați, potrivit legislației în vigoare;

d) respectarea strictă a normelor de igienă prevăzute de reglementările în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului pe durata contractului revin chiriașului, care obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile de funcționare necesare. Nerespectarea acestora atrage sancțiunile prevăzute de lege.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

a) Dacă sesizează cauze care pot conduce la imposibilitatea folosirii spațiului, chiriașul anunță de îndată proprietarul, pentru luarea măsurilor necesare.

b) Chiriașul anunță autoritățile competente și, obligatoriu, proprietarul despre orice pagubă produsă bunului închiriat.

c) Chiriașul nu produce prejudicii celorlalți chiriași și vecinilor; constatarea unor asemenea fapte de către proprietar sau de către instanță atrage rezilierea contractului.

2.4. Interdicția subînchirierii

Chiriașului îi este interzis să subînchirieze spațiul, să cedeze contractul de închiriere, în tot sau în parte, unei alte persoane ori să constituie spațiul sau contractul ca garanție, sub orice formă. Pe durata contractului este interzisă, de asemenea, schimbarea destinației sau a profilului activității față de cele asumate prin ofertă.

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, calculată de la data semnării procesului-verbal de predare-primire. Contractul poate fi prelungit prin act adițional, cu acordul părților și cu aprobarea Consiliului Local, la cererea chiriașului depusă cu cel puțin 60 de zile înainte de data expirării, în condițiile pct. H.6 din Fișa de date.

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Prețurile minime de pornire ale licitației au fost stabilite pe baza rapoartelor de actualizare a valorii de piață și a chiriei nr. 351/10.09.2026, pentru spațiul P02, și nr. 369/30.09.2026, pentru spațiile E107 și E23, întocmite de evaluator autorizat ANEVAR dr. ing. Rață Vasile – P.F.A., ca actualizări ale Raportului de evaluare nr. 1349/29.07.2023. Tipul valorii estimate este valoarea de piață. Pentru lotul P02, prețul minim de pornire este limita superioară a intervalului de chirie stabilit de evaluator, iar pentru loturile E107 și E23, limita inferioară a intervalelor, potrivit Tabelului nr. 2.

Tabelul nr. 2 – Prețul minim de pornire al licitației și garanția de participare

Nr. crt.	Lot	Spațiul	Suprafața utilă exclusivă (mp)	Suprafața utilă echivalentă (mp)	Intervalul chiriei stabilit de evaluator (lei/lună)	Prețul minim de pornire (lei/lună/lot)	Garanția de participare – 2 chirii (lei)
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	P02	Cabinet medical	30,30	21,53	800 – 900	**900**	1.800
2	E107	Cabinet medical	17,82	12,66	600 – 800	**600**	1.200
3	E23	Apartament 3	59,42	42,22	2.200 – 2.600	**2.200**	4.400

a) Chiria se datorează pentru fiecare lot, în lei/lună, și acoperă folosința suprafeței utile exclusive și dreptul de folosință asupra cotei-părți din spațiile comune (Tabelul nr. 1, coloana 5).

b) Chiria oferită trebuie să fie cel puțin egală cu prețul minim de pornire al lotului; ofertele sub acest nivel se resping.

c) Chiria adjudecată se plătește lunar, în avans, până la data de 5 a lunii pentru care se datorează.

d) Chiria se indexează anual, cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică pentru ultimele 12 luni.

e) Prețurile nu conțin TVA.

f) În cazul unor modificări legislative privind instituirea, modificarea sau eliminarea unor taxe ori impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea sau diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat chiria, aceasta poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, potrivit art. 344 alin. (7) din Codul administrativ.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor

a) **Garanția de participare** este egală cu contravaloarea a două chirii lunare calculate la prețul minim de pornire al lotului (Tabelul nr. 2, coloana 7) și se constituie separat pentru fiecare lot pentru care se depune ofertă, în numerar la casieria Primăriei comunei Bosanci sau prin ordin

de plată în contul indicat la pct. C.5 din Fișa de date. Suma trebuie să fie încasată cel târziu la data-limită de depunere a ofertelor.

b) **Garanția de bună execuție** este obligatorie și este egală cu contravaloarea a două chirii lunare, la nivelul chiriei adjudecate, potrivit art. 334 alin. (5) din Codul administrativ.

c) Garanția de participare a ofertantului câștigător se reține și se constituie în garanție de bună execuție; la semnarea contractului, câștigătorul completează diferența până la contravaloarea a două chirii adjudecate.

d) Garanția de bună execuție acoperă orice sume datorate de chiriaș (chirie, utilități, taxe, penalități, despăgubiri pentru pagube). Din garanție se reține contravaloarea obligațiilor neîndeplinite, iar chiriașul este obligat să o reîntregească în termen de 15 zile de la notificare, potrivit art. 347 alin. (3) din Codul administrativ.

e) Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului, dacă chiriașul nu înregistrează debite față de comuna Bosanci.

f) Garanția de participare a ofertanților necâștigători se restituie, pe bază de cerere (Formularul F8), în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii, după comunicarea rezultatului procedurii.

g) Garanția de participare se pierde dacă ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate sau dacă, fiind declarat câștigător, refuză să încheie contractul în termenul prevăzut la pct. H.4 din Fișa de date.

2.8. Condiții speciale

a) Chiriașul obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile de funcționare necesare activității și realizează dotările suplimentare pe care le consideră necesare.

b) Chiriașul nu poate efectua lucrări sau investiții din inițiativa sa în contul proprietarului.

c) Chiriașul poate efectua lucrări de amenajare sau investiții în spațiul închiriat numai cu acordul prealabil și scris al proprietarului.

d) Lucrările și investițiile se realizează pe cheltuiala chiriașului, fără drept de despăgubire la încetarea contractului, cu excepția situației prevăzute la pct. 4.1 lit. c); lucrările care nu pot fi ridicate fără deteriorarea spațiului rămân în proprietatea comunei Bosanci.

e) Lucrările pentru care legea impune autorizație se execută numai după obținerea autorizației de construire, potrivit Legii nr. 169/2026 privind aprobarea Codului Urbanismului.

f) Obținerea certificatului de urbanism, a avizelor și a acordurilor necesare schimbării destinației apartamentului E23 cade în sarcina chiriașului.

g) Chiriașul suportă, pe toată durata contractului, cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat, fără a le putea deduce din chirie.

h) Cheltuielile cu utilitățile clădirii se repartizează proporțional cu suprafața totală folosită de fiecare lot (Tabelul nr. 1, coloana 6), astfel:

- se calculează indicele facturii: iff = valoarea facturii / 792,34 mp (suprafața utilă totală a clădirii);
- suma datorată pentru un lot = iff × suprafața totală folosită de lot; de exemplu, pentru o factură de 1.000 lei: iff = 1.000 / 792,34 = 1,2621 lei/mp, iar suma datorată pentru lotul P02 este 1,2621 × 51,83 (mp lot+suprafață comună) = 65,41 lei;
- suma aferentă spațiilor pentru care nu există contracte de închiriere în vigoare se repartizează celorlalți chiriași, proporțional cu suprafețele folosite de aceștia.

i) Chiriașul execută la timp și în bune condiții lucrările de întreținere curentă, igienizare și reparațiile locative, pentru menținerea spațiului în starea în care l-a primit.

j) Chiriașul răspunde pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului, produsă din culpa sa.

k) Proprietarul poate verifica modul de folosire și condițiile de siguranță ale spațiului, fără a stânjeni folosința acestuia și cu notificarea prealabilă a chiriașului, cu excepția situațiilor de urgență.

l) Chiriașul respectă și răspunde, pe toată durata contractului, de aplicarea normelor privind protecția mediului, apărarea împotriva incendiilor, securitatea și sănătatea în muncă, precum și a oricăror alte obligații legale ce decurg din activitatea sa.

m) Pentru întârzierea la plata chiriei sau a utilităților, chiriașul datorează penalități de 0,1% pe zi de întârziere, calculate la suma datorată, fără ca totalul penalităților să depășească suma asupra căreia sunt calculate.

n) Neplata chiriei sau neîndeplinirea altor obligații contractuale dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea acestora din garanția de bună execuție, chiriașul fiind obligat să o reîntregească.

o) Chiriașul rămâne obligat la plata chiriei chiar dacă părăsește spațiul fără încetarea prealabilă a contractului.

p) La încetarea contractului, chiriașul restituie spațiul pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura normală.

q) Chiriașul datorează anual taxa pe clădiri pentru suprafața utilă exclusivă și pentru suprafața utilă echivalentă din spațiile comune, potrivit Codului fiscal.

r) Contractul de închiriere se notează în cartea funciară, în termen de 30 de zile de la semnare, pe cheltuiala chiriașului.

CAPITOLUL III – CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Reguli generale (art. 336 din Codul administrativ)

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

2) Ofertele se redactează în limba română.

3) Ofertele se depun la registratura Primăriei comunei Bosanci sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

4) Pe plicul exterior se indică obiectul licitației și lotul/loturile pentru care se depune oferta.

5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia și lotul pentru care se depune oferta.

6) Oferta se depune într-un singur exemplar, în original, semnat de ofertant.

7) Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru fiecare lot. Ofertantul care participă pentru mai multe loturi introduce în plicul exterior câte un plic interior pentru fiecare lot și constituie garanția de participare pentru fiecare lot.

8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile de la data-limită de depunere a ofertelor.

9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită stabilite în anunțul de licitație. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

10) Oferta depusă la o altă adresă sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

11) Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

3.2. Conținutul plicului exterior

Plicul exterior conține:

a) scrisoarea de înaintare (Formularul F1);

b) fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F2) și declarația de participare (Formularul F3), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) actele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, prevăzute la pct. C.1–C.4 din Fișa de date;

d) actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța sau ordinul de plată pentru contravaloarea acesteia);

e) dovada plății taxei de participare și dovada constituirii garanției de participare pentru fiecare lot;

f) plicul/plicurile interioare.

3.3. Conținutul plicului interior

Plicul interior conține formularul de ofertă (Formularul F4), completat pentru lotul respectiv, în care chiria lunară oferită se exprimă în lei/lună/lot, în cifre și în litere. În caz de neconcordanță între suma scrisă în cifre și cea scrisă în litere, prevalează suma scrisă în litere.

3.4. Condiții de valabilitate

Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) au fost depuse până la data și ora-limită și la adresa stabilite în anunțul de licitație;

b) respectă regulile de prezentare prevăzute la pct. 3.1–3.3;

c) conțin toate documentele de calificare solicitate, valabile la data deschiderii ofertelor;

d) ofertantul îndeplinește condițiile de participare prevăzute la art. 339 din Codul administrativ;

e) chiria oferită este cel puțin egală cu prețul minim de pornire al lotului;

f) destinația asumată de ofertant este una dintre cele permise pentru lotul respectiv, iar ofertantul face dovada îndeplinirii condițiilor aferente acesteia.

CAPITOLUL IV – CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

4.1. Contractul de închiriere încetează:

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea prin act adițional;

b) prin acordul scris al părților;

c) prin denunțarea unilaterală de către locator, atunci când interesul național sau local o impune, cu notificarea prealabilă a chiriașului cu cel puțin 60 de zile; în acest caz, chiriașul are dreptul la restituirea garanției și a chiriei achitate pentru perioada nefolosită, iar pentru lucrările autorizate de locator și neamortizate, despăgubirea se stabilește de comun acord sau, în caz de dezacord, de instanța competentă;

d) prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu un preaviz de cel puțin 60 de zile; chiriașul datorează chiria până la data predării efective a spațiului, iar, cu titlu de despăgubire, locatorul reține din garanția de bună execuție contravaloarea unei chirii lunare;

e) la dispariția bunului închiriat, dintr-o cauză de forță majoră;

f) în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a folosi spațiul, inclusiv în caz de situație financiară precară, faliment sau dizolvare, dovedită cu acte și acceptată de locator; chiriașul notifică locatorul în termen de 15 zile de la apariția situației;

g) prin reziliere, în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți;

h) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței (pact comisoriu expres), dacă chiriașul nu plătește chiria sau contravaloarea utilităților timp de 60

de zile de la scadență ori încalcă obligațiile privind destinația spațiului, interdicția subînchirierii sau protecția mediului;

i) de plin drept, în condițiile lit. h), dacă, după împlinirea unui an de la predarea spațiului, chiriașul nu îl folosește potrivit destinației asumate.

4.2. Acceptarea de către locator a plății cu întârziere a chiriei nu îl împiedică să invoce rezilierea contractului.

4.3. La încetarea contractului, chiriașul eliberează spațiul și permite reintrarea locatorului în posesie; părțile încheie un proces-verbal de predare-primire, în care se consemnează starea spațiului.

4.4. Dacă contractul a fost notat în cartea funciară, radierea notării se face în baza actului emis de locator prin care se comunică încetarea sau rezilierea contractului (art. 348 din Codul administrativ).

SECȚIUNEA a II-a
FIȘA DE DATE A PROCEDURII
pentru închirierea spațiilor P02, E107 și E23 din clădirea Centrul Medical Bosanci, aflată în domeniul privat al comunei Bosanci

Fișa de date a procedurii cuprinde informațiile specifice privind aplicarea concretă a procedurii de atribuire a contractelor de închiriere și se adresează persoanelor interesate să participe la licitație.

A. INFORMAȚII GENERALE

A.1. Autoritatea contractantă: U.A.T. Comuna Bosanci, cod de identificare fiscală 4244156, sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, cod poștal 727045; telefon 0230 527 001, fax 0230 527 256; e-mail registratura@comunabosanci.ro; persoană de contact: Lucia Drăgoi, secretar general.

A.2. Obiectul contractului: închirierea spațiilor P02, E107 și E23 din clădirea Centrul Medical Bosanci, înscrisă în Cartea Funciară nr. 32970 Bosanci (construcția C1), str. Ștefan cel Mare nr. 9, sat Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava, pentru destinațiile prevăzute la pct. 1.5 din Caietul de sarcini. Fiecare spațiu constituie un lot distinct, pentru care se încheie un contract de închiriere separat.

A.3. Durata contractului: 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, în condițiile pct. H.6.

A.4. Procedura aplicată: licitație publică cu oferte în plic închis. Ofertele cu punctaj egal se departajează potrivit art. 341 alin. (17) din Codul administrativ, iar dacă egalitatea persistă, prin etapa de licitare cu strigare prevăzută la pct. F.10.

A.5. Legislația aplicabilă:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – art. 332–348 și art. 362;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare – art. 1777 și următoarele;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

A.6. Definiție: potrivit art. 1777 din Codul civil, locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității (art. 343 alin. (2) din Codul administrativ).

A.7. Finalizarea procedurii: prin încheierea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător pentru fiecare lot sau, după caz, prin anularea procedurii pentru lotul respectiv, în condițiile legii.

B. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

B.1. Potrivit art. 339 alin. (1) din Codul administrativ, 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, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire și în anunțul de licitație;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de 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.

B.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 (art. 339 alin. (2)).

B.3. Situația personală a ofertantului. Este exclus din procedură ofertantul despre care autoritatea contractantă are cunoștință că:

a) în ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotărâre judecătorească definitivă pentru participare la activități ale unei organizații criminale, corupție, fraudă sau spălare de bani;

b) se află în stare de insolvență, faliment, dizolvare sau lichidare, are afacerile administrate de un judecător-sindic, are activitatea suspendată ori face obiectul unei proceduri pentru declararea sa într-una dintre aceste situații;

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetul general consolidat și către bugetul local;

d) în ultimii 3 ani a fost condamnat prin hotărâre judecătorească definitivă pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru o greșeală în materie profesională;

e) are debite restante față de comuna Bosanci sau i-a fost reziliat din culpa sa, în ultimii 3 ani, un contract de închiriere ori de concesiune încheiat cu comuna Bosanci;

f) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de autoritatea contractantă.

B.4. Conflictul de interese. Persoanele implicate direct în verificarea și evaluarea ofertelor nu au dreptul de a fi ofertanți. Nu pot fi implicate în verificarea și evaluarea ofertelor persoanele aflate în situațiile prevăzute la art. 321 alin. (5) din Codul administrativ (soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul ori cu membrii organelor de conducere ale acestuia, asociați sau acționari ai ofertantului ș.a.).

C. DOCUMENTELE DE CALIFICARE ȘI COSTURILE DE PARTICIPARE

Documentele se introduc în plicul exterior, în ordinea de mai jos, și se prezintă în original, în copie legalizată sau în copie certificată „conform cu originalul” și semnată de ofertant, după cum se precizează pentru fiecare document.

C.1. Documente privind situația personală și eligibilitatea

a) declarația de participare (Formularul F3) și fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F2) – original;

b) declarația privind eligibilitatea (Formularul F5) – original;

c) certificatul de atestare fiscală privind obligațiile de plată la bugetul general consolidat, emis de ANAF, și certificatul de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale, emis de autoritatea locală în a cărei rază ofertantul își are domiciliul/sediul și, dacă aceasta este alta decât comuna Bosanci, și de comuna Bosanci – valabile la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul nu are obligații de plată exigibile – original sau copie conformă cu originalul. Obligațiile pentru care s-au acordat înlesniri la plată nu se consideră exigibile, dacă ofertantul respectă condițiile acestora și prezintă documentul justificativ;

d) pentru persoanele juridice și celelalte entități înregistrate (persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, cabinete medicale): certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului sau, pentru entitățile care nu se înregistrează la acesta, documentul echivalent de înregistrare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte obiectul de activitate și faptul că ofertantul nu se află în insolvență, faliment, dizolvare sau lichidare – original sau copie conformă cu originalul; certificatul de înregistrare și actul constitutiv/statutul, după caz – copie conformă cu originalul;

e) pentru persoanele fizice: actul de identitate – copie conformă cu originalul;

f) împuternicirea (Formularul F7), dacă ofertantul este reprezentat, însoțită de copia actului de identitate al împuternicitului – original.

C.2. Documente privind capacitatea de exercitare a activității, în funcție de destinația asumată

a) pentru loturile P02 și E107 și pentru destinația de cabinet medical a apartamentului: documente din care să rezulte dreptul de a desfășura activitate medicală sau servicii publice conexe actului medical (certificatul de înregistrare în Registrul unic al cabinetelor medicale sau certificatul constatator cu activitate în domeniul sănătății umane, respectiv certificatul de membru al organizației profesionale cu avizul anual valabil ori autorizația de liberă practică, după caz) – copie conformă cu originalul; autorizarea activității la adresa spațiului închiriat se obține de chiriaș înainte de începerea activității, conform angajamentului din Formularul F6;

b) pentru destinația de apartament de locuit: certificatul de membru al Colegiului Medicilor din România sau al Colegiului Medicilor Stomatologi din România, cu avizul anual valabil, și contractul de închiriere încheiat cu comuna Bosanci pentru un alt spațiu din Centrul Medical Bosanci; dacă acest contract este încheiat de cabinetul sau unitatea medicală în cadrul căreia ofertantul își desfășoară activitatea, se prezintă și documentul care dovedește această calitate. Ofertantul care se bazează pe participarea pentru lotul P02 ori pentru lotul E107 menționează acest lucru în Formularul F6 – copie conformă cu originalul.

C.3. Documente privind situația economică și financiară (criteriul de la pct. G.3)

a) Formularul F2, completat cu cifra de afaceri, respectiv cu veniturile brute realizate în ultimii 3 ani fiscali încheiați – original;

b) documentele justificative: pentru persoanele juridice – situațiile financiare anuale (bilanțul și contul de profit și pierdere) depuse pentru anii respectivi; pentru persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale, cabinetele medicale individuale și persoanele fizice – declarațiile unice depuse sau adeverința de venit eliberată de ANAF – copie conformă cu originalul.

Ofertantul care nu prezintă aceste documente nu este exclus din procedură, dar primește 0 puncte la criteriul respectiv.

C.4. Alte documente

a) declarația privind destinația spațiului (Formularul F6), câte una pentru fiecare lot – original;

b) certificatul ISO 14001 sau un document echivalent (opțional, pentru criteriul de la pct. G.4) – copie conformă cu originalul;

c) chitanțele sau ordinele de plată pentru contravaloarea documentației de atribuire, taxa de participare și garanția de participare pentru fiecare lot – copie conformă cu originalul.

C.5. Costurile de participare și contul de plată

- contravaloarea documentației de atribuire: **50 lei**, achitată o singură dată; documentația se pune la dispoziție pe suport hârtie, la cerere;
- taxa de participare: 150 lei, nerambursabilă, achitată o singură dată de fiecare ofertant, indiferent de numărul loturilor pentru care depune oferte;
- garanția de participare: lotul P02 – 1.800 lei; lotul E107 – 1.200 lei; lotul E23 – 4.400 lei;
- plata se face în numerar, la casieria Primăriei comunei Bosanci, sau prin ordin de plată în contul IBAN ....., deschis la Trezoreria ....., titular Comuna Bosanci, CIF 4244156, cu mențiunea lotului și a destinației plății.

D. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

D.1. Oferta se elaborează și se prezintă potrivit regulilor prevăzute la pct. 3.1–3.4 din Caietul de sarcini.

D.2. Documentele se redactează în limba română; documentele emise în altă limbă se prezintă însoțite de traducere autorizată. Documentele se tipăresc sau se scriu cu cerneală neradiabilă și se semnează pe fiecare pagină de ofertant sau de reprezentantul împuternicit. Orice ștersătură, adăugare sau scriere peste textul inițial este valabilă numai dacă este vizată de persoana care semnează oferta.

D.3. Plicul exterior se marchează cu adresa autorității contractante, cu denumirea procedurii, cu lotul/loturile pentru care se depune oferta, cu numele/denumirea și adresa ofertantului și cu inscripția „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ....., ORA .....”. Plicul interior se marchează potrivit pct. 3.1 subpct. 5) din Caietul de sarcini. Autoritatea contractantă nu răspunde pentru rătăcirea ofertei al cărei plic exterior nu este marcat astfel.

D.4. Ofertele se depun direct la registratura Primăriei comunei Bosanci, sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, cod poștal 727045, sau se transmit prin poștă ori curier la aceeași adresă, până la data și ora-limită stabilite în anunțul de licitație.

D.5. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data-limită de depunere a ofertelor.

D.6. Ofertele se deschid la data și ora stabilite în anunțul de licitație, în sala de ședințe a Primăriei comunei Bosanci.

E. PUBLICITATEA, OBȚINEREA DOCUMENTAȚIEI ȘI CLARIFICĂRILE

E.1. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina de internet www.comunabosanci.ro (art. 335 alin. (1) din Codul administrativ).

E.2. Anunțul cuprinde elementele prevăzute la art. 335 alin. (2) din Codul administrativ, inclusiv criteriile de atribuire și ponderile acestora, și se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul precizează și data și ora celei de-a doua licitații, organizată după 30 de zile calendaristice de la data primei licitații, precum și data-limită de depunere a ofertelor pentru aceasta.

E.3. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Autoritatea contractantă o pune la dispoziție în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării, iar persoana interesată depune diligențele necesare pentru a intra în posesia documentației cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită de depunere a ofertelor (art. 335 alin. (8) și (9)).

E.4. Persoana interesată poate solicita clarificări privind documentația de atribuire, în scris, până la data-limită precizată în anunț. Autoritatea contractantă răspunde clar, complet și fără ambiguități, în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării și cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită de depunere a ofertelor, și transmite răspunsul, împreună cu întrebarea, tuturor persoanelor care au obținut documentația, fără a dezvălui identitatea solicitantului (art. 335 alin. (10)–(14)).

E.5. Comunicările se fac în scris, prin poștă, e-mail sau depunere la registratură, și se înregistrează atât la transmitere, cât și la primire.

E.6. Criteriile de atribuire și ponderile acestora nu pot fi modificate pe durata procedurii.

F. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

F.1. Evaluarea ofertelor se realizează de comisia de evaluare, care adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și a prevederilor legale (art. 338 și art. 317 din Codul administrativ). Membrii comisiei, supleanții și invitații dau, după termenul-limită de depunere a

ofertelor, declarația de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, cu respectarea regulilor de la pct. B.4.

F.2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor. Ședința de deschidere este publică; orice ofertant are dreptul de a fi prezent, personal sau prin reprezentant împuternicit. Absența ofertantului nu atrage respingerea ofertei.

F.3. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)–(5) din Codul administrativ (pct. 3.1–3.2 din Caietul de sarcini).

F.4. Pentru continuarea procedurii pentru un lot este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească aceste condiții; în caz contrar, procedura se anulează pentru lotul respectiv și se organizează a doua licitație, potrivit pct. F.12 (art. 341 alin. (8)).

F.5. Secretarul comisiei întocmește procesul-verbal privind rezultatul analizei plicurilor exterioare. Plicurile interioare se deschid numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei și de către ofertanții prezenți.

F.6. După analizarea ofertelor pe baza condițiilor de valabilitate (pct. 3.4 din Caietul de sarcini), secretarul comisiei întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora, semnat de toți membrii comisiei. Pe parcursul evaluării, comisia poate propune solicitarea de clarificări sau completări ale documentelor, care se transmit ofertanților în 3 zile lucrătoare, iar ofertanții răspund în 3 zile lucrătoare, fără a se crea un avantaj pentru vreun ofertant (art. 341 alin. (2)–(5)).

F.7. Comisia stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, potrivit criteriilor de la lit. G. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj.

F.8. Loturile se evaluează separat, în ordinea P02, E107, E23. Regulile privind numărul minim de oferte, anularea și repetarea licitației se aplică distinct pentru fiecare lot. Un ofertant poate fi declarat câștigător pentru mai multe loturi, caz în care se încheie câte un contract pentru fiecare lot.

F.9. În cazul punctajelor egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea se face în funcție de punctajul obținut la criteriul cu ponderea cea mai mare (cel mai mare nivel al chiriei), iar în caz de egalitate în continuare, succesiv, în funcție de punctajul obținut la criteriile cu ponderea imediat următoare – capacitatea economico-financiară, condițiile specifice, protecția mediului (art. 341 alin. (17)).

F.10. Dacă egalitatea persistă după aplicarea pct. F.9, departajarea se face prin etapa de licitare cu strigare, în aceeași ședință, între ofertanții aflați la egalitate. Strigarea pornește de la chiria oferită de aceștia, cu un pas de 10% din prețul minim de pornire al lotului, și câștigă ofertantul care oferă chiria cea mai mare; rezultatul se consemnează în Formularul F9. Ofertantul aflat la egalitate care nu este prezent este considerat că își menține chiria din formularul de ofertă. Dacă niciunul dintre ofertanții aflați la egalitate nu este prezent, aceștia sunt invitați, în scris, să depună o nouă ofertă de preț în plic închis, în termen de 3 zile lucrătoare, și câștigă oferta cu chiria cea mai mare.

F.11. Pe baza evaluării, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal, semnat de toți membrii comisiei, iar comisia întocmește, în termen de o zi lucrătoare, raportul pe care îl transmite autorității contractante și care se depune la dosarul licitației. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

F.12. A doua licitație. Dacă pentru un lot nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă anulează procedura pentru acel lot și organizează a doua licitație, la data și ora stabilite în anunțul de licitație, cu păstrarea documentației de atribuire (art. 336 alin. (18) și art. 341 alin. (28)–(29)). La a doua licitație, procedura este valabilă dacă a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă; dacă nu se depune nicio ofertă valabilă, procedura se anulează (art. 341 alin. (27)). Ofertanții care au participat la prima licitație pentru lotul respectiv pot depune o nouă ofertă,

achitând doar taxa de participare; garanția de participare rămâne constituită, iar documentele de calificare depuse își păstrează valabilitatea, dacă nu au expirat.

F.13. O nouă procedură de închiriere pentru un lot pentru care și a doua licitație a fost anulată se organizează numai cu aprobarea Consiliului Local al comunei Bosanci.

G. CRITERIILE DE ATRIBUIRE (art. 340 din Codul administrativ)

G.1. Oferta câștigătoare se stabilește pe baza următoarelor criterii și ponderi:

Nr. crt.	Criteriul de atribuire	Ponderea	Punctajul maxim
a)	Cel mai mare nivel al chiriei	40%	40 de puncte
b)	Capacitatea economico-financiară a ofertanților	10%	10 de puncte
c)	Protecția mediului înconjurător	10%	10 puncte
d)	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat	40%	40 de puncte
TOTAL		**100%**	**100 de puncte**

G.2. Cel mai mare nivel al chiriei (maximum 40 de puncte):

$$P1 = 40 \times Cn / Cmax$$

unde Cn este chiria lunară oferită de ofertantul evaluat, iar Cmax este cea mai mare chirie lunară oferită pentru același lot, din ofertele valabile.

G.3. Capacitatea economico-financiară a ofertanților (maximum 10 de puncte):

$$P2 = 10 \times Vn / Vmax$$

unde Vn este valoarea medie anuală a cifrei de afaceri (pentru persoanele juridice), respectiv a veniturilor brute (pentru persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale, cabinetele medicale individuale și persoanele fizice), realizate de ofertantul evaluat în ultimii 3 ani fiscali încheiați sau în perioada de activitate, dacă aceasta este mai scurtă, iar Vmax este cea mai mare valoare de acest tip dintre ofertele valabile pentru același lot. Valorile se dovedesc cu documentele de la pct. C.3. Ofertantul care nu dovedește aceste valori sau care are valoarea medie zero primește 0 puncte; dacă niciun ofertant nu are valori pozitive, toți primesc 0 puncte.

G.4. Protecția mediului înconjurător (maximum 10 puncte):

- 10 puncte – dacă ofertantul prezintă certificatul valabil privind implementarea sistemului de management de mediu ISO 14001 sau un document echivalent, emis de un organism de certificare independent;
- 0 puncte – dacă ofertantul nu prezintă un astfel de document.

G.5. Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (maximum 40 de puncte), acordate pe baza destinației asumate prin Formularul F6:

- loturile P02 și E107: 40 de puncte, dacă ofertantul se angajează să folosească spațiul, pe toată durata contractului, exclusiv ca cabinet medical sau pentru servicii publice conexe actului medical;
- lotul E23: 40 de puncte pentru destinația de apartament de locuit pentru medici (pct. 1.5 lit. b) pct. 1 din Caietul de sarcini) și 40 de puncte pentru destinația de cabinet medical sau spațiu pentru servicii publice conexe actului medical (pct. 2).

Destinația asumată prin Formularul F6 devine clauză a contractului și nu poate fi schimbată pe durata acestuia.

G.6. Punctajul total al ofertei este **P = P1 + P2 + P3 + P4**, unde P3 este punctajul de la pct. G.4, iar P4 punctajul de la pct. G.5. Punctajele se calculează cu două zecimale.

G.7. Oferta pentru apartamentul E23, depusă pentru destinația de locuință exclusiv pe baza participării ofertantului pentru lotul P02 ori pentru lotul E107, se respinge dacă ofertantul nu este declarat câștigător pentru niciunul dintre aceste loturi.

H. ATRIBUIREA ȘI ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

H.1. Autoritatea contractantă informează ofertanții, în scris, cu confirmare de primire, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în cel mult 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora: ofertantul câștigător, cu privire la acceptarea ofertei, iar ceilalți ofertanți, cu privire la motivele respingerii sau ale neacceptării ofertelor lor (art. 341 alin. (23)–(25)). Rezultatul procedurii se publică și pe pagina de internet a instituției.

H.2. Contractul se poate încheia numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. H.1 (art. 341 alin. (26)).

H.3. Autoritatea contractantă transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, anunțul de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii, cu elementele prevăzute la art. 341 alin. (22).

H.4. Contractul se încheie în cel mult 20 de zile calendaristice de la împlinirea termenului prevăzut la pct. H.2. La semnarea contractului, ofertantul câștigător completează garanția de bună execuție, potrivit pct. 2.7 lit. c) din Caietul de sarcini. Neîncheierea contractului în acest termen poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă (art. 344 alin. (1)).

H.5. Neîncheierea contractului (art. 344 alin. (2)–(6)):

a) refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage plata daunelor-interese și duce la pierderea garanției de participare;

b) dacă ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura se anulează pentru lotul respectiv, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii;

c) daunele-interese se stabilesc de tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel;

d) dacă ofertantul declarat câștigător se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta este admisibilă; în lipsa unei astfel de oferte, se aplică lit. b).

H.6. Prelungirea contractului. Contractul poate fi prelungit prin act adițional, la cererea chiriașului depusă cu cel puțin 60 de zile înainte de expirare, cu aprobarea Consiliului Local, dacă chiriașul a respectat clauzele contractuale și nu are debite față de comuna Bosanci. La prelungire, chiria se renegociază, majorarea fiind de cel puțin 3% față de chiria din ultima lună de valabilitate a contractului.

H.7. Anularea procedurii. Autoritatea contractantă poate anula procedura în cazul în care constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura sau fac imposibilă încheierea contractului, în condițiile art. 342 alin. (1)–(3) din Codul administrativ. Decizia de anulare nu creează obligații față de ofertanți, cu excepția restituirii garanției de participare, și se comunică în scris tuturor participanților, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, cu indicarea motivului concret (art. 342 alin. (4)).

H.8. Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție (art. 343 alin. (4)). Contractul produce efecte de la data semnării procesului-verbal de predare-primire.

H.9. Dosarul procedurii. Autoritatea contractantă ține registrele „Oferte” și „Contracte” și întocmește și păstrează dosarul licitației pentru fiecare contract atribuit, potrivit art. 346 și art. 328 din Codul administrativ. Accesul la informații se face potrivit legislației privind liberul acces la informațiile de interes public, cu protejarea informațiilor comunicate de ofertanți cu titlu confidențial (art. 337).

I. CĂILE DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se

realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Persoana care se consideră vătămată se adresează mai întâi autorității contractante, cu respectarea procedurii prealabile prevăzute la art. 7 din Legea nr. 554/2004, iar ulterior instanței competente – Tribunalul Suceava, secția de contencios administrativ și fiscal – în termenele prevăzute la art. 11 din aceeași lege.

SECȚIUNEA a III-a
CONTRACTUL-CADRU

conținând clauzele contractuale obligatorii pentru închirierea spațiilor din clădirea Centrul Medical Bosanci

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. ..... din .....

CAPITOLUL I – PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

U.A.T. COMUNA BOSANCI, cu sediul în sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, cod poștal 727045, cod de identificare fiscală 4244156, cont IBAN ..... deschis la Trezoreria ....., reprezentată de domnul **Neculai MIRON** – primarul comunei Bosanci, în calitate de **LOCATOR**,

și

....., cu domiciliul/sediul în ....., CNP/CUI ....., nr. de înregistrare ....., cont IBAN ..... deschis la ....., reprezentat(ă) prin ....., în calitate de ....., în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**,

în temeiul art. 332–348, al art. 355 și al art. 362 alin. (1) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Hotărârii Consiliului Local al comunei Bosanci nr. ..... din ..... și al raportului comisiei de evaluare nr. ..... din ....., s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II – OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului **LOT ..... – .....**, situat la ....., cu suprafața utilă exclusivă de ..... mp, căruia îi corespunde o cotă-parte din spațiile comune ale clădirii de ..... mp (suprafață utilă echivalentă), asupra căreia locatarul are drept de folosință în condițiile prezentului contract, din clădirea **CENTRUL MEDICAL BOSANCI**, înscrisă în Cartea Funciară nr. 32970 Bosanci (construcția C1), situată în str. Ștefan cel Mare nr. 9, sat Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava, aflată în domeniul privat al comunei Bosanci.

(2) Destinația spațiului închiriat este: ....., potrivit ofertei și Formularului F6 depuse de locatar. Destinația nu poate fi schimbată pe durata contractului.

Art. 2. (1) Caietul de sarcini, oferta locatarului (Formularele F4 și F6) și procesul-verbal de predare-primire constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract. Clauzele caietului de sarcini au caracter obligatoriu și se completează cu cele convenite de părți.

(2) Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii integrale a garanției de bună execuție.

(3) La încetarea contractului, din orice cauză, locatarul restituie spațiul liber de orice sarcini, împreună cu dotările consemnate în procesul-verbal de predare-primire; bunurile proprii ale locatarului se ridică de acesta, fără deteriorarea spațiului.

CAPITOLUL III – DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. Contractul se încheie pe o durată de **5 (cinci) ani** și produce efecte de la data semnării procesului-verbal de predare-primire.

Art. 4. Contractul poate fi prelungit prin act adițional, cu acordul părților și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Bosanci, la cererea locatarului depusă cu cel puțin 60 de zile înainte de data expirării; la prelungire, chiria se renegociază, cu o majorare de cel puțin 3% față de chiria din ultima lună de valabilitate a contractului.

Art. 5. Dacă părțile nu convin prelungirea, locatarul este obligat să elibereze spațiul la data expirării duratei contractului.

CAPITOLUL IV – CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 6. Chiria este de ..... lei/lună (în litere: ..... lei/lună), stabilită prin licitație publică.

Art. 7. (1) Chiria se plătește lunar, în avans, până la data de 5 a lunii pentru care se datorează. Pentru prima lună, chiria se plătește la data semnării procesului-verbal de predare-primire, proporțional cu zilele rămase din lună.

(2) Plata se face în numerar, la casieria Primăriei comunei Bosanci, sau prin ordin de plată în contul indicat la Capitolul I.

Art. 8. Pentru întârzierea la plata chiriei, locatarul datorează penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată, fără ca totalul penalităților să depășească suma asupra căreia sunt calculate.

Art. 9. (1) Chiria se indexează anual, la împlinirea fiecărui an contractual, cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică pentru ultimele 12 luni; locatorul comunică locatarului, în scris, chiria indexată.

(2) Chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, în cazul modificărilor legislative privind taxe sau impozite naționale ori locale care influențează costurile pe baza cărora a fost fundamentată, potrivit art. 344 alin. (7) din Codul administrativ.

(3) Chiria nu conține TVA; taxa pe valoarea adăugată se aplică numai dacă operațiunea este taxabilă potrivit Codului fiscal.

CAPITOLUL V – GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

Art. 10. (1) Locatarul constituie garanția de bună execuție în cuantum de ..... lei, reprezentând contravaloarea a două chirii lunare, prin reținerea garanției de participare și completarea diferenței la data semnării contractului.

(2) Locatorul are dreptul să rețină din garanție contravaloarea chiriei neachitate, a utilităților, a taxelor, a penalităților și a pagubelor produse, iar locatarul este obligat să reîntregească garanția în termen de 15 zile de la notificare.

(3) Garanția se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului, dacă locatarul nu are debite față de locator; în caz contrar, se restituie diferența rămasă după acoperirea debitelor.

CAPITOLUL VI – FOLOSINȚA SPAȚIULUI

Art. 11. (1) Locatorul transmite locatarului dreptul de folosință asupra spațiului închiriat și asupra cotei-părți din spațiile comune prevăzute la art. 1 alin. (1).

(2) Locatorul poate verifica modul de folosire a spațiului, fără a stânjeni folosința acestuia, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 48 de ore. În cazul apartamentelor folosite ca locuință, accesul se face numai cu acordul locatarului, cu excepția situațiilor de urgență (avarii, incendii, inundații).

CAPITOLUL VII – DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. Locatorul are următoarele drepturi și obligații (art. 347 alin. (1) din Codul administrativ):

a) să predea spațiul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 2 alin. (2);
b) să încaseze chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
c) să beneficieze de garanția constituită de locatar și să o restituie la încetarea contractului, în condițiile art. 10;
d) să mențină spațiul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop, altele decât cele care revin locatarului;
e) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, fără a stânjeni folosința spațiului;
f) să asigure locatarului folosința netulburată a spațiului pe toată durata închirierii;
g) să răspundă în scris solicitărilor locatarului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la înregistrarea acestora.

Art. 13. Locatarul are următoarele drepturi și obligații (art. 347 alin. (2) din Codul administrativ):
a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate al comunei Bosanci prin faptele și actele juridice săvârșite;
b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
c) să constituie și, după caz, să reîntregească garanția de bună execuție, în cuantumul și la termenele prevăzute;
d) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea spațiului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curentă, igienizare și reparațiile locative ce îi revin;
f) să restituie spațiul, pe bază de proces-verbal, la încetarea contractului, din orice cauză, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura normală;
g) să nu exploateze spațiul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;
h) să folosească spațiul numai potrivit destinației stabilite la art. 1 alin. (2), cu prudență și diligență, în regim de continuitate și permanență;
i) să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare activității, inclusiv cele necesare schimbării destinației, după caz;
j) să respecte legislația privind protecția mediului, să asigure gestionarea deșeurilor, inclusiv a celor medicale, prin operatori autorizați, și să încheie contract de salubrizare;
k) să suporte cheltuielile cu utilitățile (energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, salubrizare) aferente spațiului închiriat și cotei-părți din spațiile comune, repartizate potrivit pct. 2.8 lit. h) din Caietul de sarcini, în termen de 15 zile de la notificarea locatorului; întârzierea atrage penalitățile prevăzute la art. 8;
l) să plătească taxa pe clădiri pentru suprafața utilă exclusivă și pentru suprafața utilă echivalentă din spațiile comune, potrivit Codului fiscal;
m) să nu subînchirieze spațiul, să nu cedeze contractul, în tot sau în parte, și să nu constituie spațiul ori contractul ca garanție, sub nicio formă;
n) să întrețină spațiul închiriat și spațiile comune ca un bun proprietar, fiind obligat, în caz contrar, la plata contravalorii pagubelor;
o) să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința celorlalte spații din clădire și activitatea cabinetelor medicale;
p) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor și de securitate și sănătate în muncă, inclusiv prin instruirea personalului propriu;
q) să permită accesul locatorului pentru verificări, în condițiile art. 11 alin. (2).

Art. 14. Locatarul răspunde pentru orice deteriorare a spațiului și a clădirii produsă din culpa sa, precum și față de locator și față de terți pentru prejudiciile cauzate prin incendii izbucnite în spațiul închiriat.

CAPITOLUL VIII – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 15. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea prin act adițional;

b) prin acordul scris al părților;

c) prin denunțarea unilaterală de către locator, atunci când interesul național sau local o impune, cu notificarea prealabilă a chiriașului cu cel puțin 60 de zile; în acest caz, chiriașul are dreptul la restituirea garanției și a chiriei achitate pentru perioada nefolosită, iar pentru lucrările autorizate de locator și neamortizate, despăgubirea se stabilește de comun acord sau, în caz de dezacord, de instanța competentă;

d) prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu un preaviz de cel puțin 60 de zile; chiriașul datorează chiria până la data predării efective a spațiului, iar, cu titlu de despăgubire, locatorul reține din garanția de bună execuție contravaloarea unei chirii lunare;

e) la dispariția bunului închiriat, dintr-o cauză de forță majoră;

f) în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a folosi spațiul, inclusiv în caz de situație financiară precară, faliment sau dizolvare, dovedită cu acte și acceptată de locator; chiriașul notifică locatorul în termen de 15 zile de la apariția situației;

g) prin reziliere, în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți;

h) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței (pact comisoriu expres), dacă chiriașul nu plătește chiria sau contravaloarea utilităților timp de 60 de zile de la scadență ori încalcă obligațiile privind destinația spațiului, interdicția subînchirierii sau protecția mediului;

i) de plin drept, în condițiile lit. h), dacă, după împlinirea unui an de la predarea spațiului, chiriașul nu îl folosește potrivit destinației asumate.

Art. 16. În cazurile prevăzute la art. 15 lit. h) și i), contractul se desființează de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței, pe baza notificării scrise transmise de locator (pact comisoriu expres). Acceptarea de către locator a plății cu întârziere nu îl împiedică să invoce rezilierea.

Art. 17. La încetarea contractului, locatarul eliberează spațiul și permite reintrarea locatorului în posesie, părțile încheind un proces-verbal de predare-primire. Dacă locatarul nu eliberează spațiul, datorează pentru fiecare lună de folosință ulterioară o sumă egală cu chiria, fără a dobândi vreun drept asupra spațiului.

Art. 18. Dacă prezentul contract a fost notat în cartea funciară, radierea notării se face în baza actului emis de locator prin care se comunică încetarea sau rezilierea contractului (art. 348 din Codul administrativ).

CAPITOLUL IX – ALTE CLAUZE

Art. 19. Locatarul nu poate efectua investiții în contul locatorului. Lucrările de amenajare sau investițiile se realizează numai cu acordul prealabil și scris al locatorului, pe baza documentațiilor avizate de acesta și, dacă legea o impune, a autorizației de construire; acestea se execută pe cheltuiala locatarului, fără drept de despăgubire la încetarea contractului, cu excepția situației prevăzute la art. 15 lit. c).

Art. 20. Forța majoră, dovedită potrivit legii, exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția notificării celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția acesteia.

Art. 21. Litigiile izvorâte din încheierea, executarea, modificarea și încetarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de instanțele judecătorești competente, potrivit Legii nr. 554/2004.

Art. 22. Contractul se notează în cartea funciară, pe cheltuiala locatarului, în termen de 30 de zile de la semnare.

Art. 23. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional, în formă scrisă.

Art. 24. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
U.A.T. COMUNA BOSANCI
Primar,
Neculai MIRON

LOCATAR,
.....

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexă la contractul de închiriere nr. ..... din .....)

Nr. ..... din .....

Încheiat astăzi, ..., între:

U.A.T. Comuna Bosanci, cod de identificare fiscală 4244156, cu sediul în sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, reprezentată de domnul **Neculai MIRON** – primarul comunei Bosanci, în calitate de **LOCATOR**, și ....., cu domiciliul/sediul în ....., reprezentat(ă) prin ....., în calitate de **LOCATAR**, cu ocazia predării-primirii:

1. spațiului **LOT ..... – .....**, situat la ....., cu suprafața utilă exclusivă de ..... mp, căruia îi corespunde o cotă-parte din spațiile comune de ..... mp, din clădirea Centrul Medical Bosanci, înscrisă în Cartea Funciară nr. 32970 Bosanci (construcția C1), str. Ștefan cel Mare nr. 9, sat Bosanci, comuna Bosanci, județul Suceava, aflată în domeniul privat al comunei Bosanci, pentru destinația de .....;
2. mobilierului din dotarea spațiului: .....
3. echipamentelor și instalațiilor din dotarea spațiului: .....
4. indexurilor contoarelor de utilități, după caz: energie electrică .....; apă .....; gaze naturale .....

Starea spațiului și a dotărilor la data predării: .....

Cu excepția mențiunilor de mai sus, spațiul, mobilierul și echipamentele predate sunt în stare corespunzătoare de folosință.

Locatarul se obligă să restituie bunurile prevăzute la pct. 1–3, care aparțin domeniului privat al comunei Bosanci, în stare corespunzătoare de folosință, mai puțin uzura normală, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, și constituie data de la care contractul de închiriere produce efecte.

Am predat,	**Am primit,**
LOCATOR	**LOCATAR**
U.A.T. Comuna Bosanci	**.....**
Primar,	
Neculai MIRON	

SECȚIUNEA a IV-a
FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formularele F1–F8 se completează de ofertanți și se depun potrivit Caietului de sarcini și Fișei de date a procedurii. Formularul F9 se completează de comisia de evaluare, numai în cazul prevăzut la pct. F.10 din Fișa de date.

Formularul F1

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Ofertantul .....
(denumirea/numele și adresa)

Înregistrată la sediul autorității contractante sub nr. ..... din ....., ora .....

Către: U.A.T. COMUNA BOSANCI
sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava, cod poștal 727045

Ca urmare a anunțului de licitație publicat în ..... nr. ..... din ....., privind închirierea spațiilor din clădirea Centrul Medical Bosanci, aflată în domeniul privat al comunei Bosanci, noi, ..., vă transmitem alăturat, în plic sigilat și marcat în mod vizibil, oferta noastră pentru lotul/loturile ....., conținând:

- plicul/plicurile interioare cu formularul de ofertă, câte unul pentru fiecare lot;
- documentele de calificare prevăzute la lit. C din Fișa de date a procedurii.

Persoana de contact pentru această procedură: ....., telefon ....., e-mail .....

Data completării: .....

Ofertant,
.....
(numele, semnătura autorizată și ștampila, după caz)

Formularul F2

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea / numele și prenumele: .....
2. Forma de organizare (persoană juridică, PFA, întreprindere individuală, cabinet medical individual, persoană fizică): .....
3. Cod unic de înregistrare / CNP: .....
4. Adresa sediului social / domiciliului: .....
5. Telefon: ..... E-mail: .....
6. Număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau în alt registru (număr, dată, loc): .....
7. Obiectul de activitate / profesia: .....
8. Reprezentant legal / împuternicit (nume, calitate): .....
9. Lotul/loturile pentru care se depune oferta: .....
10. Cifra de afaceri, respectiv veniturile brute realizate în ultimii 3 ani fiscali încheiați:

Nr. crt.	**Anul**	**Cifra de afaceri / veniturile brute (lei)**
1	.....	.....
2	.....	.....
3	.....	.....
Media anuală		**.....**

Valorile declarate se dovedesc cu documentele prevăzute la pct. C.3 din Fișa de date a procedurii.

Declar pe propria răspundere că informațiile de mai sus sunt complete și corecte.

Data completării: .....

Ofertant,
.....
(numele și semnătura autorizată)

Formularul F3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE (cerere de înscriere la licitație)

Către: U.A.T. COMUNA BOSANCI

Subsemnatul(a) ....., domiciliat(ă) în ....., posesor/posesoare al/a actului de identitate seria ..... nr. ....., CNP ....., telefon ....., în nume propriu / în calitate de reprezentant al ....., cu sediul în ....., CUI ....., nr. de înregistrare ....., cont IBAN ..... deschis la .....,

solicit înscrierea la licitația publică cu oferte în plic închis, organizată de comuna Bosanci în data de ....., ora ....., la sediul Primăriei comunei Bosanci, pentru închirierea următorului/următoarelor lot/loturi din clădirea Centrul Medical Bosanci:

[ ] Lotul **P02** – cabinet medical (parter), suprafața utilă exclusivă 30,30 mp;

[ ] Lotul **E107** – cabinet medical (etajul 1), suprafața utilă exclusivă 17,82 mp;

[ ] Lotul **E23** – Apartament 3 (etajul 2), suprafața utilă exclusivă 59,42 mp.

Declar că am luat cunoștință de documentația de atribuire, pe care o accept în totalitate, și că am achitat:

- contravaloarea documentației de atribuire – chitanța/ordinul de plată nr. ..... din .....;
- taxa de participare – chitanța/ordinul de plată nr. ..... din .....;
- garanția de participare – chitanța/ordinul de plată nr. ..... din ..... (lotul .....), nr. ..... din ..... (lotul .....), nr. ..... din ..... (lotul .....).

Mă oblig să respect condițiile de desfășurare a licitației și clauzele contractului-cadru.

Data completării: .....

Ofertant,
.....
(numele și semnătura autorizată)

Formularul F4

FORMULAR DE OFERTĂ (se completează câte unul pentru fiecare lot și se introduce în plicul interior)

Ofertantul .....

Către: U.A.T. COMUNA BOSANCI

sat Bosanci, str. Sucevei nr. 1, comuna Bosanci, județul Suceava

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/subsemnații, reprezentant/reprezentanți al/ai ofertantului ....., ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în aceasta, să închiriem **lotul .....** (.....), cu suprafața utilă exclusivă de ..... mp, pentru o **chirie lunară de ..... lei/lună** (în litere: ..... lei/lună), care nu este mai mică decât prețul minim de pornire al lotului.
2. Destinația pentru care solicităm închirierea este cea declarată în Formularul F6, anexat ofertei.
3. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este declarată câștigătoare, să încheiem contractul de închiriere în termenul prevăzut în documentația de atribuire, să constituim garanția de bună execuție în cuantumul a două chirii lunare și să plătim chiria lunar, în avans.
4. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă timp de 90 de zile de la data-limită de depunere a ofertelor, respectiv până la data de ....., oferta rămânând obligatorie pentru noi și putând fi acceptată oricând înainte de expirarea acestei perioade.
5. Până la încheierea contractului de închiriere, prezenta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este declarată câștigătoare, constituie un angajament ferm între noi.
6. Am luat cunoștință că autoritatea contractantă nu este obligată să accepte oferta cu cea mai mare chirie sau orice altă ofertă primită, oferta câștigătoare fiind stabilită pe baza criteriilor de atribuire prevăzute la lit. G din Fișa de date a procedurii.

Data completării: .....

.....
(numele și semnătura)
în calitate de .....,
legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
.....

Formularul F5

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a) ....., în nume propriu / în calitate de reprezentant împuternicit al ....., cu sediul/domiciliul în ....., ofertant la licitația publică organizată de comuna Bosanci pentru închirierea lotului/loturilor ..... din clădirea Centrul Medical Bosanci, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în declarații, că:

a) nu am fost condamnat(ă), în ultimii 5 ani, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

b) nu mă aflu în stare de insolvență, faliment, dizolvare sau lichidare, nu am activitatea suspendată și nu fac obiectul unei proceduri pentru declararea mea într-una dintre aceste situații;

c) mi-am îndeplinit la zi obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetul general consolidat al statului și către bugetele locale;

d) nu am fost desemnat(ă) câștigător(oare), în ultimii 3 ani, la o licitație publică privind bunuri ale statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, fără a încheia contractul ori fără a plăti prețul, din culpă proprie (art. 339 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019);

e) nu am debite restante față de comuna Bosanci și nu mi-a fost reziliat, din culpa mea, în ultimii 3 ani, un contract de închiriere sau de concesiune încheiat cu comuna Bosanci;

f) nu am fost condamnat(ă), în ultimii 3 ani, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru o greșeală în materie profesională;

g) informațiile și documentele prezentate în ofertă sunt complete și corecte.

Înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării celor declarate, orice informații și documente suplimentare.

Am luat cunoștință de prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații.

Prezenta declarație este valabilă până la data de ..... (data expirării perioadei de valabilitate a ofertei).

Data completării: .....

Ofertant,
.....
(numele și semnătura autorizată)

Formularul F6

DECLARAȚIE PRIVIND DESTINAȚIA SPAȚIULUI (se completează câte una pentru fiecare lot)

Subsemnatul(a) ....., în nume propriu / în calitate de reprezentant al ....., ofertant pentru **lotul .....** din clădirea Centrul Medical Bosanci, declar pe propria răspundere că, în cazul în care oferta mea este declarată câștigătoare, voi folosi spațiul, pe toată durata contractului, exclusiv pentru destinația bifată mai jos (se bifează o singură variantă):

A. Pentru loturile P02 (parter) și E107 (etajul 1) – cabinete medicale:

[ ] cabinet medical / spațiu pentru servicii publice conexe actului medical, specialitatea ..... – **40 de puncte** (pct. G.5 din Fișa de date).

B. Pentru lotul E23 (apartament, etajul 2):

[ ] **apartament de locuit** pentru medic care desfășoară activitate medicală în Centrul Medical Bosanci – **40 de puncte**, în baza:

- [ ] contractului de închiriere nr. ..... din ....., încheiat cu comuna Bosanci de ....., pentru spațiul .....;
- [ ] ofertei depuse de mine în prezenta procedură pentru lotul P02 ori pentru lotul E107 (pct. G.7 din Fișa de date);

[ ] **cabinet medical / spațiu pentru servicii publice conexe actului medical**, specialitatea ....., cu schimbarea destinației – **40 puncte**;

Mă angajez să obțin, pe cheltuiala mea și înainte de începerea activității, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, inclusiv cele pentru schimbarea destinației, după caz, și să nu schimb destinația asumată pe durata contractului. Am luat cunoștință că destinația declarată devine clauză contractuală, iar nerespectarea ei atrage rezilierea contractului.

Data completării: .....

Ofertant,
.....
(numele și semnătura autorizată)

Formularul F7

ÎMPUTERNICIRE

Ofertantul .....
Nr. ..... din .....

Subscrisa/Subsemnatul(a) ....., cu sediul/domiciliul în ....., CUI/CNP ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de ....., împuternicesc prin prezenta pe domnul/doamna ....., domiciliat(ă) în ....., identificat(ă) cu actul de identitate seria ..... nr. ....., CNP ....., să ne reprezinte la licitația publică organizată de U.A.T. Comuna Bosanci pentru închirierea lotului/loturilor ..... din clădirea Centrul Medical Bosanci, să depună și să semneze toate documentele necesare, să participe la ședința de deschidere a ofertelor și, după caz, la etapa de licitare cu strigare, precum și să angajeze ofertantul în această procedură.

Prezenta împuternicire se însoțește de copia actului de identitate al împuternicitului.

Data: .....

Împuternicit,	**Ofertant,**
.....	**.....**
(numele și semnătura)	**(numele, semnătura autorizată și ștampila, după caz)**

Formularul F8

CERERE DE RESTITUIRE A GARANȚIEI DE PARTICIPARE

Către: U.A.T. COMUNA BOSANCI

Subsemnatul(a)/Subscrisa ....., cu domiciliul/sediul în ....., CNP/CUI ....., nr. de înregistrare ....., telefon ....., reprezentat(ă) prin ....., în calitate de ....., vă rog să îmi aprobați restituirea sumei de ..... lei, reprezentând garanția de participare la licitația publică din data de ....., pentru lotul ..... din clădirea Centrul Medical Bosanci, constituită cu chitanța/ordinul de plată nr. ..... din .....

Restituirea se va face (se bifează):

[ ] în contul IBAN ....., deschis la .....;

[ ] în numerar, la casieria Primăriei comunei Bosanci.

Declar că am luat cunoștință de rezultatul procedurii de licitație.

Data: .....

Semnătura,

.....

Formularul F9

FIȘA ETAPEI DE LICITARE CU STRIGARE (se completează de comisia de evaluare, în cazul prevăzut la pct. F.10 din Fișa de date)

Licitația publică din data de ....., ora ....., organizată în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Bosanci nr. ..... din .....

Lotul: ..... Prețul minim de pornire al lotului: ..... lei/lună

Pasul de strigare (10% din prețul minim de pornire): ..... lei

Strigarea nr.	**Ofertantul 1** **.....** **Chiria din ofertă: ..... lei/lună**	**Ofertantul 2** **.....** **Chiria din ofertă: ..... lei/lună**
1	..... lei/lună	..... lei/lună
2	..... lei/lună	..... lei/lună
3	..... lei/lună	..... lei/lună
4	..... lei/lună	..... lei/lună
5	..... lei/lună	..... lei/lună
Chiria finală oferită	..... lei/lună	..... lei/lună
Semnătura ofertantului		

Câștigătorul etapei de licitare cu strigare: ....., cu o chirie de ..... lei/lună.

Prezenta fișă face parte din procesul-verbal al ședinței de licitație.

Comisia de evaluare:

....

....

....

(numele și prenumele) (semnătura)