ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 50 /2025

**D O C U M E N T A Ț I E D E A T R I B U I R E**

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a spațiilor cu destinația de

Cabinet medical- medic de familie, proprietate privată a comunei Șugag, situate in localitatea ȘUGAG ; COMUNA ȘUGAG , STR. VALEA FRUMOASEI NR. 178 ,JUD. ALBA

CUPRINS

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

II. CAIET DE SARCINI

III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

1. **FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

PRIVIND ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR CU DESTINAȚIA DE CABINET MEDICAL – MEDIC DE FAMILIE, proprietate privată a comunei Șugag,

**I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL**

Comuna Șugag , cu sediul administrativ în localitatea Comuna Sugag, sat Sugag, Str. Valea Frumoasei, nr. 180,judeţul Alba, cod postal 517775

Codul fiscal: 4562427

Telefon fix: 0258/746487, 746177

Fax: 0258/746177

Email: [primariasugag@yahoo.com](mailto:primariasugag@yahoo.com)

Web: [www.primariasugag.ro](http://www.primariasugag.ro)

persoană de contact:.....................................................Procurarea documentației de atribuire

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

Secțiunea: <https://primariasugag.ro/transparenta-decizionala/anunturi-de-interes-public/anunturi-generale/>

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Închirierea unor spații cu destinația de Cabinet medical-medic de familie, astfel

**OBIECTUL 2 - Spațiul 2 – Su 52,95 mp – conform schiței spațiului 2, ce va constitui anexa 1 la contractul de închiriere**

Supafețele menționate conțin totodată cota elementelor de uz comun.

**III. CRITERII DE CALIFICARE ŞI/SAU SELECŢIE**

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Șugag (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anuntul procedurii, două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care vor conține următoarele documente:

a. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia şi va conţine:

***A. Pentru persoana juridică***

1) documente de certificare a identităţii si calităţii ofertantului :

-Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;

-Declarația de participare la licitaţie, conform Anexei nr. 2;

-Certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerţului - din care să rezulte obiectul de activitate furnizarea de servicii medicale cu sau fară activități conexe acestora;

-Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

-ofertantul nu este în faliment;

-ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;

-sediul social;

-administratorul ofertantului.

-Copie după statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;

-Declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;

-Împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;

-Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie conform cu originalul;

-Cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie conform cu originalul

-Certificate / adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale pe care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie conform cu originalul

-Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

-dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de **100 lei**, (sumă care nu se restituie);

-dovada depunerii garanției de participare la licitaţie, în cuantum de **636 lei pentru spatiul 2**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de – 52,95 mp x 6 lei/mp = 317,70

lei/lună pentru spatiul 2. (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează)

***B. Pentru cabinet medical individual/ persoană fizică autorizată***

1.documente de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului :

* Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
* Declarația de participare la licitaţie, conform Anexei nr. 2;
* Act de identitate - copie;
* Copie după certificatul de înregistare, autorizaţia de funcţionare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activităţi conexe acestora;
* Copie a certificatului de membru eliberat de Colegiul Medicilor;
* Certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale emis de Direcția de Sănătate Publică;
* Împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
* Declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
* Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
* Certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii ­ administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie.
* Declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

-dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de **100 lei**, (sumă care nu se restituie);

-dovada depunerii garanției de participare la licitaţie, în cuantum de **636 lei pentru spatiul 2**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de – 52,95 mp x 6 lei/mp = 317,70 lei/lună pentru spatiul 2. (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează)

3) Ofertanții vor anexa următoarele documente pentru dovedirea capacității economice:

- Extras de cont bancar curent, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor;

- Declarație pe propria răspundere privind stabilitatea financiară (formular tip – Anexa nr.1;

- Pentru persoane juridice: Bilanț contabil sau situații financiare intermediare, semnate de administrator;

    timul an;

- Pentru PFA / CMI:

   – Declarație unică privind veniturile estimate an curent /realizate an anterior inregistrata ANAF insotita de recipisa;

PE PLICUL INTERIOR, care va conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentaţiei de calificare.

**IV. PREZENTAREA OFERTEI**

1. Limba de redactare a ofertei: Limba română

2. Modul de prezentare a ofertei financiare

Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru spațiul cu destinatia de cabinet medical.

3. Garanţia de participare

3.1. Garanţia de participare la licitaţie constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

3.2. Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.

3.3 Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanţilor garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător.

3.4. Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

4. Clarificări

- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

- Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fară ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

5. Modul de prezentare a ofertei

a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei Comunei Șugag(Birou Secretariat), loc. Șugag, str. Valea Frumoasei, nr. 180, jud. Alba, cod postal 517775.

b) Data limită pentru depunerea ofertei: ................... ora 16:00

c) Mod de prezentare

Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanţiei de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel:

- **PLICUL EXTERIOR**: - va conţine documentele de calificare şi se va inscripţiona "Documente de calificare", numele sau denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia MENȚIONÂNDU-SE CLAR:

**”LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE CABINET MEDICAL – MEDIC DE FAMILIE, OBIECTUL 2”**

**A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE .......................ORA 10:00”**

- **PE PLICUL INTERIOR,** care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, şi va conţine Formularul de

ofertă semnat de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări.

Plicul exterior conţinând plicul interior, se va sigila şi se va depune la sediul autorităţii contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei - Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră cad în sarcina persoanei interesate;

Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menţionată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.

7. Deschiderea ofertelor

Data, ora si locul deschiderii ofertelor: ......................ORA 10:00, la sediul Primăriei Comunei Șugag, sat Șugag, Str. Valea Frumoasei, nr. 180, judeţul Alba, cod postal 517775, în Sala de ședinte

Condiţii pentru participanţii la sedinţa de deschidere:

- reprezentanţii firmelor ofertante, vor participa la sedinţa de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

**V. CRITERIILE DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT ÎN ORDINE :**

**1. Prețul ofertei de închiriere – 40%;  
2. Capacitatea economică a ofertantului – 40%;  
3. Angajamentul privind protecția mediului – 20%.**

Este declarat câștigător ofertantul care obține punctajul total cel mai mare, conform grilei de evaluare prezentate mai jos.

1. **Descrierea criteriilor și a modului de evaluare:**

**1. Prețul oferit pentru chirie – 40 puncte**

• Se acordă punctajul maxim (40 puncte) ofertei cu cel mai mare preț exprimat în lei/lună.  
• Pentru celelalte oferte: Punctaj = (Oferta n / Oferta maximă) × 40

**2. Capacitatea economică – 40 puncte**

• Se evaluează pe baza documentelor care atestă disponibilitățile financiare ale ofertantului (ex. extrase de cont, bilanțuri contabile, declarații bancare etc.).  
• Se acordă punctajul maxim ofertei cu cele mai mari disponibilități dovedite.  
• Pentru celelalte oferte: Punctaj = (Nivel n / Nivel maxim) × 40

**3. Protecția mediului – 20 puncte**

• Se evaluează în baza Declarației privind protecția mediului – Anexa 4.  
• Fiecare din cele patru direcții descrise se punctează distinct, câte 5 puncte fiecare:  
 a) Gestionarea deșeurilor medicale și menajere – max. 5 pct;  
 b) Eficiența energetică și utilizarea resurselor – max. 5 pct;  
 c) Utilizarea de produse ecologice – max. 5 pct;  
 d) Informarea pacienților și personalului – max. 5 pct.  
• Necompletarea integrală sau superficială atrage punctaj parțial sau zero.

1. **Criterii de departajare în caz de egalitate:**

1. Se va declara câștigătoare oferta care a obținut cel mai mare punctaj la criteriul capacitate economică.  
2. Dacă egalitatea persistă, se va lua în considerare punctajul la criteriul protecția mediului.  
3. Dacă egalitatea se menține și după aplicarea celor două criterii de departajare, comisia poate solicita o rundă finală de clarificări financiare.

1. **Justificarea criteriilor de atribuire:**

• Alegerea criteriului „prețul cel mai mare” urmărește asigurarea unui randament echitabil și eficient pentru patrimoniul public al comunei Șugag.  
• Capacitatea economică este relevantă întrucât închirierea vizează un cabinet medical – spațiu destinat furnizării de servicii esențiale și continue. Stabilitatea financiară asigură funcționarea neîntreruptă și sustenabilă a activității.  
• Introducerea criteriului protecția mediului, cu o pondere de 20%, reflectă angajamentul autorității locale față de responsabilitatea ecologică și aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă. Evaluarea se face pe baza unui angajament concret și detaliat (Anexa 4), specific activității desfășurate într-un cabinet medical.

**VI. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

**Etapa I.** Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- La data și ora stabilite în anunţul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei vor fi prezenţi membrii Comisiei de evaluare şi ofertanţii/reprezentanții acestora.

- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate a fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

- După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conţin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de alabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

- După analizarea conţinutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul ­ verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

- În baza procesului ­ verbal, Comisia de evaluare întocmeşte, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

- Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

**Etapa II.** Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului­verbal menționat mai sus, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

- Comisia de evaluare verifică valoarea fiecărei oferte, oferta câştigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare.

- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul­verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

- În baza procesului­verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

- Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare

- Autoritatea contractantă va informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

• va informa ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

• va informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE**

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI­a, într­un cotidian de circulaţie naţională şi într­unul de circulaţie locală, precum şi pe site­ul Primăriei www. primariasugag.ro.

Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este .......................... ORA 15:00, la sediul Primăriei Comunei Șugag, Str. Valea Frumoasei, nr. 180, judeţul Alba, cod postal 517775, la registratură .

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de ..................... ORA 10:00, în Sala de Ședințe.

**VIII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .

1. **CAIET DE SARCINI**

aferent procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a spațiilor cu destinația de

Cabinet medical-medic de familie, proprietate privată a comunei Șugag, situate in localitatea ȘUGAG ; COMUNA ȘUGAG , STR. VALEA FRUMOASEI NR.177,JUD. ALBA

**Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

1.1. Închirierea spațiilor cu destinația de Cabinet medical – medic de familie ­ proprietate privată a comunei Șugag, înscris în CF 72210-C1-U1 ȘI 72210-C1-U3 ȘUGAG, situate in localitatea ȘUGAG ; COMUNA ȘUGAG , STR. VALEA FRUMOASEI NR.177 și 178 ,JUD. ALBA a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 40.din 28.05.2025 .

1.2. Închirierea unor spații cu destinația de Cabinet medical-medic de familie, astfel

OBIECTUL 2 - Spațiul 2 – Su 52,95mp – conform schiței spațiului 1, ce va constitui anexa 1 la contractul de închiriere

1.3. Spațiul va fi folosit, conform destinației, în baza contractului de închiriere.

1.4. Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

**Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI**

2.1. OBLIGAŢIILE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

(1) Locatarul are obligaţia de a obţine avizele de mediu şi de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spaţiul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din toaletarea pomilor sau curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcţiile sanitar­veterinare sau de autorităţile de mediu, precum şi a deşeurilor de orice natură.

(3) Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea iniţială în care a fost predat. În această situaţie locatarul va avea la dispoziţie pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2. CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE

(1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, administratorului bunului.

(2) Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei pentru care s­a

încheiat contractul.

(3) Orice investiţie sau amenajare care este necesară spaţiului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Accesul în clădire se va face și prin holul de la intrarea secundară, respectând fluxul și circuitul pacienților conform reglementarilor legale.

**Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII**

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

**Art. 4. ELEMENTE DE PREŢ**

4.1. Preţul de pornire al licitaţiei pentru închirierea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 40.din 28.05.2025, și este de 317,70 lei/ lună pentru spațiul 2.

4.2. Ofertanţii la licitaţie vor achita:

- taxa de participare la licitaţie în cuantum de 100 Lei;

- garanţia de participare la licitaţie se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, (se calculează în funcție de suprafața spațiului pentru care se ofertează)

4.3. Garanţia pentru participare poate fi constituită prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO43TREZ0055006XXX000720 deschis la Trezoreria Sebeș, titular de cont Comuna Șugag, cod fiscal 4562427.

4.4. Pentru ofertantul care adjudecă licitaţia, garanţia de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplata chiriei.

4.5. Taxa de participare se constituie prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO09TREZ00521360250XXXXX deschis la Trezoreria Sebeș, titular de cont Comuna Șugag, cod fiscal 4562427.

- numerar la casieria organizatorului

\* Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câştigat sau nu licitaţia).

4.6. Pentru participanţii care nu câştigă licitaţia, garanţia se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

**Art. 5 ORGANIZAREA ŞI DEFĂŞURAREA LICITATIEI**

5.1. Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI­a, într­un cotidian de circulaţie naţională şi într­unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.

5.2. Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

1) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum:

- denumirea;

- codul de identificare fiscală;

- adresa;

- datele de contact;

- persoana de contact;

2) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

3) informaţii privind documentaţia de atribuire:

- modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire;

- data ­ limită pentru solicitarea clarificărilor;

4) informaţii privind ofertele:

- data ­ limită de depunere a ofertelor;

- adresa la care trebuie depuse ofertele;

- numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

5) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

6) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

7) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării;

5.3. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data ­ limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

5.4. (1) La licitaţie se poate înscrie orice cabinet medical individual, persoană fizică autorizată, persoană juridică care desfășoară ca obiect unic de activitate furnizare de servicii medicale cu sau fară activități conexe care îndeplineşte, cumulativ, următoarele condiţii:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

- a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

- nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ­teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

5.5. (1) Licitaţia se va desfăşura în data de ..............., la sediul Primăriei Comunei Șugag, Str. Valea Frumoasei, nr. 180

(2) În ziua stabilită pentru licitaţie, respectiv data de ................. ora 09:30, comisia de evaluare numită prin Dispoziţia Primarului, se va întruni având asupra ei documentaţia de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preţ mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr .40/28.05.2025. După încheierea licitaţiei, ofertanţii şi comisia de licitaţie vor semna procesul­verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitaţiei.

5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într­o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

**Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE**

6.1. Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante ­ Comunei Șugag, Str. Valea Frumoasei, nr. 180 în două plicuri sigilate:

\* unul exterior care va conţine documentele prevăzute în Documentația de atribuire

\*\* unul interior care va conţine oferta propriu - zisă semnată de ofertant şi documentele prevăzute în

Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta:

**”LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE CABINET MEDICAL – MEDIC DE FAMILIE, OBIECTUL 2”**

**A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE .......................ORA 10:00”**

(2) Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorității

contractante;

6.3. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia, după caz.

6.4. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data­limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

6.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei­limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

6.7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire. Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spaţiului.

6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

6.13. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial pană la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului­ verbal prevăzut la alin. (16) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

**Art. 7. PROTECTIA DATELOR**

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

**Art. 8. COMISIA DE EVALUARE**

8.1. La nivelul autorității contactante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziţie a Primarului, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr­un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.

8.3. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanţii autorității contractante în comisie

8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.

8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.

8.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul­limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

8.8. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

8.9. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

8.10. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şI documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;

c) analizarea şi evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare;

8.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

8.12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8.13. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

**Art. 9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE**

9.1. Pentru a participa la licitaţie, ofertantul •trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta

**”LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE CABINET MEDICAL – MEDIC DE FAMILIE, OBIECTUL 2”**

**A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE .......................ORA 10:00”**

a) **PLICUL EXTERIOR** va trebui să conțină următoarele documente:

A Pentru persoana juridică

1. documente de certificare a identităţii si calităţii ofertantului :

• Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;

• Declarația de participare la licitaţie, conform Anexei nr. 2;

• Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerţului - din care să rezulte obiectul de activitate furnizarea de servicii medicale cu sau fară activități conexe acestora ;

• certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

• ofertantul nu este în faliment;

• ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;

• sediul social;

• administratorul ofertantului

• copie după statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale

semnificative;

• declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în

• dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate

• împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;

• certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie conform cu originalul;

• cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie conform cu originalul;

• certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii- administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie conform cu originalul;

• declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr­o hotărâre rămasă definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru corupţie, pentru fraudă şi/sau pentru spălare de bani;

• declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

\* Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

• dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100 lei, (sumă care nu se restituie);

- dovada depunerii garanției de participare la licitaţie, în cuantum de **636 lei pentru spatiul 2**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de – 52,95 mp x 6 lei/mp = 317,70 lei/lună pentru spatiul 2. (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează)

B. Pentru cabinet medical individual/persoana fizică autorizată

1.documente de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului :

• Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;

• Declarația de participare la licitaţie, conform Anexei nr. 2;

• act de identitate - copie;

• copie după certificatul de înregistare, autorizaţia de funcţionare eliberată de autoritatea c ompetentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activităţi conexe acestora;

• copie a certificatului de membru eliberat de Colegiul Medicilor

• certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale emis de Direcția de Sănătate Publică

• împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;

• declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.

• certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;

• certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii ­ administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor ­ original sau copie.

• declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

**Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.**

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

• dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 100 lei, (sumă care nu se restituie);

dovada depunerii garanției de participare la licitaţie, în cuantum de **636 lei pentru spatiul 2**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de – 52,95 mp x 6 lei/mp = 317,70 lei/lună pentru spatiul 2. (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează)

3) Ofertanții vor anexa următoarele documente pentru dovedirea capacității economice:

- Extras de cont bancar curent, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor;

- Declarație pe propria răspundere privind stabilitatea financiară (formular tip – Anexa nr.1;

- Pentru persoane juridice: Bilanț contabil sau situații financiare intermediare, semnate de administrator;

    timul an;

- Pentru PFA / CMI:

   – Declarație unică privind veniturile estimate an curent /realizate an anterior inregistrata ANAF insotita de recipisa;;

b) **PLICUL INTERIOR**, care va conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

**Nu sunt admise completări ulterioare ale documentaţiei de calificare.**

9.3. (1) Garanţia de participare la licitaţie este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii, calcualtă astfel : echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de – 52,95mp x 6lei/mpx2 = 636 lei/lună pentru spatiul 2 (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează) (2) Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.

(3) Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanţilor garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător.

(4) Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

**Art.10. MODUL DE DESFĂŞURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE**

10.1. Locatarul are obligaţia de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) Prețul ofertei de închiriere;

b) Capacitatea economică a ofertantului ;

c) Angajamentul privind protecția mediului ;

10.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100% şi se stabileşte astfel:

1. Prețul ofertei de închiriere – 40%;  
2. Capacitatea economică a ofertantului – 40%;  
3. Angajamentul privind protecția mediului – 20%.

#### **10.5. Descrierea criteriilor și a modului de evaluare:**

1. **Prețul oferit pentru chirie – 40 puncte**
   * Se acordă punctajul maxim (40 puncte) ofertei cu cel mai mare preț exprimat în lei/lună.
   * Pentru celelalte oferte:  
     Punctaj = (Oferta n / Oferta maximă) × 40

* **Capacitatea economică – 40 puncte**
  + Se evaluează pe baza documentelor care atestă disponibilitățile financiare ale ofertantului (ex. extrase de cont, bilanțuri contabile, declarații bancare etc.).
  + Se acordă punctajul maxim ofertei cu cele mai mari disponibilități dovedite.
  + Pentru celelalte oferte:  
    Punctaj = (Nivel n / Nivel maxim) × 40
* **Protecția mediului – 20 puncte**
  + Se evaluează în baza **Declarației privind protecția mediului – Anexa 4**, completată de ofertant.
  + Fiecare din cele patru direcții descrise se punctează distinct, câte 5 puncte fiecare:

a) Gestionarea deșeurilor medicale și menajere – max. 5 pct;

b) Eficiența energetică și utilizarea resurselor – max. 5 pct;

c) Utilizarea de produse ecologice – max. 5 pct;

d) Informarea pacienților și personalului – max. 5 pct.

* + Necompletarea integrală sau superficială atrage punctaj parțial sau zero.

10.6. (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

#### **Criterii de departajare în caz de egalitate:**

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți obțin același punctaj total:

1. Se va declara câștigătoare oferta care a obținut **cel mai mare punctaj la criteriul capacitate economică**.
2. Dacă egalitatea persistă, se va lua în considerare **punctajul la criteriul protecția mediului**.
3. Dacă egalitatea se menține și după aplicarea celor două criterii de departajare, comisia poate solicita o **rundă finală de clarificări financiare** în baza regulamentului intern aprobat de autoritatea contractantă.

10. 7. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

10.8. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

10.9. Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

10.10. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(1) În sensul prevederilor alin.1, procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019.

(2) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le­au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

10.11. (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului

prevăzut la alin. 10.10, poate atrage plata daunelor­interese de către partea în culpă.

(4) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor­

interese.

(5) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

(6) Daunele­interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(7) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că, ofertantul în cauză se află într­o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, aceasta are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin.(7), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(5)

**Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloaiale. Nerespectarea prevederilor se sancţionează potrivit dispoziţiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant

sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II­lea inclusiv cu ofertantul;

b) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II­lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II­lea, inclusive, ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

11.4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor, precum şi asupra altor informaţii prezentate de către ofertanţi a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a­şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

**Art. 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

12.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere ­ în cazul în care nu se poate ajunge la o înţelegere amiabilă ­ precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

12.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

**Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE**

13.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

13.2. Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă

Anexa 6: Contract de închiriere - model orientativ

III.

ANEXA 1

**FIŞA OFERTANTULUI**

aferent procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a spațiilor cu destinația de

Cabinet medical-medic de familie, proprietate privată a comunei Șugag,

înscris în CF 72210-C1-U3 ȘUGAG, situate în strada Valea Frumoasei, nr. 177

1) Ofertant

2) Sediul societăţii/persoană fizica autorizată/CMI

3) Telefon

4) Reprezentant legal

5) Funcţia

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului

8) Nr. Cont

9) Banca

10) Capitalul social (mil. lei)

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

-

-

-

Data Ofertant

L.S.

ANEXA 2

**DECLARAŢIE DE PARTICIPARE**

aferent procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a spațiilor cu destinația de

Cabinet medical-medic de familie, proprietate privată a comunei Șugag,

înscris în CF 72210-C1-U3 ȘUGAG, situat în strada Valea Frumoasei, nr. 177

Către,

UAT Comuna Șugag

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia................. din data de ..............

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a spațiului cu destinația de Cabinet medical-medic de familie -OBIECTUL 2 , înscris în CF 72210-C1-U3 ȘUGAG, organizată în şedinţă publică la data...................... ORA .......de către Comuna Șugag

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentația de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică în numele meu va participa dl............................., posesor al CI/BI Seria ....... , Nr........ , împuternicit (dacă este cazul) prin Procura Notarială nr........., din data de.......... , emisa de ........................., să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data Ofertant

ANEXA 3

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) (se inserează numele persoanei juridice/persoană fizica autorizată/CMI),în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea OBIECTULUI 2 - Cabinet medical-medic de familie, organizată de Comuna Șugag, în data de ......................... declar pe proprie răspundere că :

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment, activităţile mele nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

ANEXA NR. 4

Operator economic/persoană fizică

**Declarație privind protecția mediului**

Subsemnatul(a) .........................................................., reprezentant legal al ofertantului ..................................................., în cadrul procedurii de licitație publică pentru închirierea spațiului cu destinația de cabinet medical situat în Comuna Șugag, declar pe propria răspundere următoarele:

Mă angajez să respect legislația în vigoare privind protecția mediului și să implementez măsuri concrete care contribuie la sustenabilitatea activității desfășurate în spațiul închiriat. Pentru evaluarea ofertei tehnice în cadrul criteriului „protecția mediului”, voi descrie în mod concret măsurile pe care le voi implementa în următoarele 4 direcții, fiecare cu o pondere de 5% din totalul de 20% alocat criteriului.

1. 1. Gestionarea deșeurilor medicale și menajere (5%)

*Descrieți măsurile concrete pe care le veți implementa pentru colectarea, depozitarea temporară și predarea deșeurilor medicale periculoase și menajere, precum și eventuale contracte cu operatori autorizați:*

....................................................................................................................  
....................................................................................................................  
....................................................................................................................

1. 2. Eficiența energetică și utilizarea resurselor (5%)

*Descrieți măsurile asumate pentru reducerea consumului de apă, energie electrică și hârtie, precum și alte inițiative relevante:*

....................................................................................................................  
....................................................................................................................  
....................................................................................................................

1. 3. Utilizarea de produse ecologice în activitate (5%)

*Indicați ce tipuri de produse ecologice veți utiliza (ex. detergenți, dezinfectanți, consumabile), precum și criteriile de selecție ale acestora:*

....................................................................................................................  
....................................................................................................................  
....................................................................................................................

1. 4. Informarea pacienților și personalului cu privire la conduita eco-responsabilă (5%)

*Descrieți cum veți informa pacienții și personalul privind conduita prietenoasă cu mediul (afișe, materiale educative, campanii interne etc.):*

....................................................................................................................  
....................................................................................................................  
....................................................................................................................

Prezenta declarație este completă și reflectă angajamente reale și realizabile, în acord cu legislația națională în vigoare privind protecția mediului.

Data: .........................

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

ANEXA NR. 5

Operator economic/persoană fizică

FORMULAR DE OFERTĂ

aferent procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a spațiilor cu destinația de

Cabinet medical-medic de familie, proprietate privată a comunei Șugag,

înscris în CF 72210-C1-U3 ȘUGAG, situat în strada Valea Frumoasei, nr. 177

Cu privire la OBIECTUL 2 - spațiul cu destinația de Cabinet medical-medic de familie , situat în localitatea proprietate privată a comunei Șugag, înscris în CF 72210-C1-U3 ȘUGAG, situat în strada Valea Frumoasei, nr. 177 , ce urmează a fi închiriat în data de ................. ORA 10:00, la sediul PRIMĂRIEI Comunei Șugag.

Oferta mea de închiriere pentru spațiul cu destinația de cabinet medical scos la licitație este de .......................... lei/lună.

Data: .........................

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

1. **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Nr.\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

            În baza Hotărârii Consiliului Local nr.40/28.05.2025, și a ofertei declarate câștigătoare în cadrul procedurii de licitație, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

**Cap. I - PĂRŢILE CONTRACTANTE**

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

**UAT COMUNA ȘUGAG** cu sediul in comuna ȘUGAG, judetul ALBA, cod postal ……., telefon/fax 0258/746487, 746177, cod fiscal 4562427, cont ……… deschis la Trezoreria Sebeș, reprezentat legal prin Primar **Jinar Constantin - primar, în calitate de locator, pe de o parte,**

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

**Cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.**Obiectul contractului îl reprezintă **închirierea spaţiului cu destinaţia de** Cabinet medical-medic de familie, denumit Obiectul 2 – Spațiul (Cabinet medical-medic de familie), conform Anexa 1 – schița spațiului, situat în ……………………………………………………), în suprafaţă  totală de **………………………..**mp, astfel:……………. mp reprezintă suprafaţa cabinetului medical folosită în exclusivitate şi ……………..mp ce reprezintă cota indiviză din spaţiile comune (hol, săli de aşteptare, grupuri sanitare, etc), spaţiu ce aparţine Consiliului Local Șugag si Comunei Șugag , în vederea desfăşurării activităţii de medicină Cabinet medical-medic de familie

1. **Cap. III - DURATA CONTRACTULUI**

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

            La expirarea contractului de închiriere, părţile pot decide de comun acord prelungirea contractului, prin act adiţional pentru o nouă perioadă. La cererea scrisă a chiriaşului, autoritatea publică locală poate analiza şi supune aprobării Consiliului Local al comunei Șugag, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere în condiţiile legii.

**Cap.IV -  CHIRIA. TERMENE DE PLATĂ. GARANŢIA.**

**Art.4.**Chiria se stabileşte în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare şi al Raportului încheiat ca urmare a licitaţiei publice aprobată prin H.C.L. 40/2025, la valoarea de  …....**lei/mp, fără TVA (…...../lună fără TVA).** Chiria se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau măsurători şi se va indexa anual cu indicele de inflaţie.

**Art.5.** Cuantumul chiriei se va plati anual, in doua rate egale pana la datele de 31 martie, respectiv 30 septembrie inclusiv începând cu data prevăzută în contract.

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

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

            (3) Neplata chiriei, dă dreptul locatorului de a  rezilia prezentul contract, fara a fi notificat in prealabil, precum şi obligaţia din partea locatarului  de a elibera spaţiul imediat.

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

**Art.6.** Locatarulrăspunde direct de respectarea legislatiei în vigoare privind normele P.S.I., protecţia muncii, protecţia mediului, apărare civilă, specifice activităţii desfăşurate, precum şi obţinerea tuturor avizelor legate de funcţionare.

**Art.7.**Plata chiriei se va face prin virament în contul Primărieicomunei Șugag, Contul ………………….., deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, sau prin casieria Primăriei, cod unic de înregistrare 4562427

**Art.8.**(1) Garanţia de bună execuţie, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere şi a fost achitată cu chitanţa nr............./ ordinal de plată nr……

            (2) Chiriaşul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţie reală mobiliară, cu acordul autorităţii publice locale municipale.

(3) Garanţia de bună execuţie se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiţia îndeplinirii de către locator a obligaţiilor asumate prin contract.

            (4) În cazul când locatarul nu-şi îndeplineşte obligaţiile de plată şi/sau deteriorează spaţiul transmis în folosinţă, locatorul va reţine locatarului din garanţia de bună execuţie, contravaloarea chiriei neachitate şi contravaloarea daunelor provocate.

1. **Cap.V - OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**Art.9. Obligaţiile locatarului**

(1)Să folosească cabinetul medical închiriat conform destinaţiei - Cabinet medical-medic de familie şi clauzelor stabilite prin prezentul contract de închiriere, permiţând schimbarea destinaţiei doar cu acordul locatorului.

            (2) Contractul se reziliază de drept în cazul în care există un plan de modernizare a zonei respective, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată (pact comisoriu), chiriaşul având obligaţia de a elibera spaţiul în termen de 15 zile de la notificare.

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

**(4) Să încheie contracte cu furnizorii de utilităţii şi servicii (apă, salubritate,energie termică, electrică, etc.).**

            (5) Locatarul răspunde direct pe toată durata contractului de închiriere de respectarea şi aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia şi paza împotriva incendiilor, protecţia muncii, protecţia mediului, apărare civilă specifice activităţii desfăşurate, de obţinerea tuturor avizelor şi autorizaţiilor  legate de funcţionare, precum şi de respectarea oricăror alte obligaţii legale ce rezultă din activitatea pe care o desfăşoară.

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

            (7)Să răspundă de buna funcţionare a instalaţiilor electrice şi de energie termică.

            (8) Să plătească chiria în condiţiile şi la termenele stabilite prin  prezentul contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislaţiei în vigoare la data efectuării plăţii.

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

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

            (11)Se interzice subînchirierea, cesiunea în tot sau în parte a Cabinetului medical-medic de familie, asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinţei spaţiului, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu). Primăria are dreptul să dezafecteze spaţiul închiriat şi să dispună aducerea acestuia în starea iniţială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

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

            (13) Să păstreze şi să asigure curăţenia în spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească şi să conserve spaţiul ca un bun proprietar.

            (14) Să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente, în vederea menţinerii cabinetul medical închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.Lucrările de îmbunătăţire şi de igienizare ale spaţiului sunt în sarcina chiriaşului fără să afecteze cuantumul chiriei.

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

           (16) Să nu aducă modificări bunului imobil inchiriat, decat cu acordul prealabil scris al locatorului si cu respectarea legislatiei in vigoare, respectiv obtinerea autorizaţiei de construcţie;

            (17) Să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către persoanele aduse de acesta  în spaţiu.

**Art.10. Obligaţiile locatorului**

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

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

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

            (4) Locatorul are dreptul să inspecteze spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere şi să verifice respectarea obligaţiilor asumate de locatar.

            (5)  Locatorul are obligaţia  de a înştiinţa chiriaşul cu 15 zile înainte de o eventuală schimbare a situaţiei spaţiului respectiv, sau atunci când nu se cunoaşte schimbarea, în 15 zile de la producerea ei.

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

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

**Cap.VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art.11.** Pentru executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile  datorează despăgubiri.

**Art.12**. Forţa majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

**Art.13.**(1)  În cazul in care s-a depaşit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul  nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră  desfiinţat de drept, fără punere în întarziere, fără alte formalitaţi şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

            (2) Se interzice subînchirierea, cesionarea  sau asocierea cu alte persoane fizice, juridice, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului prevăzut de art.2, fără somaţie şi punere în întarziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze spaţiul închiriat ocupat cu investiţiile realizate şi să dispună aducerea acestuia în stare iniţială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.Locatarul este obligat să asigure paza bunului transmis în folosinţă, precum şi a valorilor deţinute sub orice titlu.

**Cap.VII - MODIFICAREA CONTRACTULUI**

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

**Cap.VIII - ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI**

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

            1)La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

            2)În cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată.În situaţia prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de închiriere şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

            3)În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

            4)În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorităţii publice locale;

            5)Prin acordul comun al părţilor;

            6)În cazul intervenţiei unei situaţii de forţă majoră sau caz fortuit;

            7)Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părţi prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege;

            8)În cazul intrării în insolvenţă, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriaşului;

            9)La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat.

**Art.16.Rezilierea contractului intervine în următoarele situaţii:**

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

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

            c. Nerespectarea clauzei art.9 alin.(12) din prezentul contract de închiriere duce la sancţiunea  rezolvirii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalităţi şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu), iar spaţiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitaţie.

            d.Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din iniţiativa locatorului neplata de către locatar a două chirii lunare. Rezilierea va opera de plin drept, fără somaţie, îndeplinirea altor formalităţi judiciare sau extrajudiciare şi fără intervenţia instanţelor judecătoreşti (pact comisoriu), iar cabinetul medical ce face obiectul contractului poate fi scos la licitaţie.

            e.În situaţia în carelocatarul a pricinuit însemnate stricăciuni cabinetului medical închiriat, instalaţiilor precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestuia.

f. În situaţia  în care spaţiul  închiriat este necesar desfăşurarii altor activităţi, contractul de  închiriere se reziliează în mod unilateral de către autoritatea locală, prin notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

g. Rezilierea contractului se poate face la cererea locatarului cu obligaţia degrevării spaţiului de orice sarcini.

            h. Contractul se reziliază de drept, iar spaţiul ce face obiectul contractului va fi scos la licitaţie în situaţia în care chiriaşul închiriază sau subînchiriază, se asociază, donează, vinde sau cesionează dreptul de folosinţă asupra spaţiului.

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

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

**Cap.IX -  CORESPONDENŢA ŞI NOTIFICĂRILE**

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

  Locator -  Consiliul Local al comunei Șugag, strada Valea Frumoasei nr. 180, localitate Șugag, judet Alba

  Locatar – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

**Cap.X -  NULITATEA PARŢIALĂ**

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

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

**Cap.XI - FORŢA MAJORĂ**

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

            (2) Prin forţa majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părţile să-şi exercite obligaţiile asumate.

            (3) Părţile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor contractuale în caz de forţă majoră, pe toată durata existenţei acesteia.  Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

            (4) Partea contractuală care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor. Cazul de forţă majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariţia sa, iar nerespectarea obligaţiei de notificare atrage sancţiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părţii.

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

            (6) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acestora.

**Cap.XII – LEGEA  APLICABILĂ**

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

**Art.21.**Litigiile, controversele şi pretenţiile ce se vor naşte din prezentul contract de închiriere sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar în cazul in care părtile nu ajung la un acord în termen de 15 zile de la data începerii negocierilor, oricare dintre acestea se poate adresa Secţiei de Contencios Administrativ şi Fiscal din cadrul Tribunalului Alba , conform prevederilor Legii 554/2004

a contenciosului administrativ cu modificările şi completările ulterioare, prezentul contract fiind asimilat actului administrativ.

**Cap. XIII – SOLUŢIONAREA LITIGIILOR**

**Art.22.**(1) Litigiile, controversele şi pretenţiile care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă.

         (2) Dacă părţile din prezentul contract  nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţei competente.

**Cap. XIV - CLAUZE SPECIALE**

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

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

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

**LOCATOR,                                                         LOCATAR,**

**Consiliul Local al Comunei Șugag**

Şugag la 30 iunie 2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ , CONTRASEMNEAZĂ,

Mihăilă Gheorghița SECRETAR GENERAL,

Faur Iov Petru