

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.50/2024

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trei spații cu destinație cabinete medicale, proprietatea Municipiului Sebeș,
unul situat în clădirea Dispensarului Medical, cartier Mihail Kogălniceanu și
două situate în clădirea Centrului de Sănătate, strada Mihai Viteazu, nr. 28**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 29.02.2024, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trei spații cu destinație cabinete medicale, proprietatea Municipiului Sebeș, unul situat în clădirea Dispensarului Medical, cartier Mihail Kogălniceanu și două situate în clădirea Centrului de Sănătate, strada Mihai Viteazu, nr. 28;

Văzând:

- Raportul de evaluare, întocmit de expert evaluator AXACONSULT S.R.L. însușit prin H.C.L. nr. 357/2021;
- Raportul de evaluare, întocmit de expert evaluator AXACONSULT S.R.L. însușit prin H.C.L. nr. 120/2023;
- Releveu clădire Dispensar Medical M. Kogălniceanu – Sebeș;
- Releveu cădere Centrul de Sănătate - str. M. Viteazu, nr. 28, Municipiul Sebeș;
- Fișă obiect patrimoniu, Centrul de Sănătate, nr. inv.11027, domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Fișă obiect patrimoniu, Dispensar II Sebeș, nr. inv.11029, domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Solicitarea Kimstar Life Care SRL înregistrată sub nr. 9876/08.02.2024;
- Contractul de închiriere cu Kimstar Life Care SRL nr. 151/51303/23.08.2023;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.9982/09.02.2024 al Inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș;
- raportul de specialitate nr.10061/09.02.2024 întocmit de Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.10250/14.02.2024 al Biroului Contencios Juridic Administrație Transparență Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr.10248/46/20.02.2024 al Direcției Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.173/2024 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe, avizul nr.161/2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.151/2024 al Comisiei pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul art. 108 lit. (c), coroborat cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) raportat la alin. (6) lit. b), precum și art. 362 alin. (1) și (3), art. 333 – 347 din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, republicată;

În baza art. 139 din O.U.G nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă încetarea contractului de închiriere nr. 151/51303/23.08.2023 încheiat cu Kimstar Life Care SRL, cu acordul părților, având ca obiect închirierea cabinetului medical C4 în suprafață totală de 43,72 mp, situat în cadrul Centrului de Sănătate, din Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 28.

(2) În vederea asigurării continuității actului medical, contractul de închiriere nr. 151/51303/23.08.2023 va înceta la finalizarea procedurii de licitație.

Art.2. (1) Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii a trei cabinete medicale, după cum urmează:

- C2 în suprafață totală de 35,23 mp, situat în clădirea Dispensarului Medical Mihail Kogălniceanu din Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr.128, imobil aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv.11029,

- C4 în suprafață totală de 43,72 mp și

- C6 în suprafață totală de 37,71 mp, situate în clădirea Centrului de Sănătate din Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 28 imobil aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv.11027, identificate în Anexa, parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) Durata închirierii cabinetelor medicale prevăzute la alin (1) este de 5 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii cu jumătate din durata inițială.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru organizarea și desfășurarea licitației publice de la art. 2 alin (1), conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice pentru cabinetele medicale prevăzute la art. 2 alin (1), în valoare de 13 lei/mp./lună. Se stabilește pasul licitației publice la valoarea de 1 leu.

Art.5. (1) Se constituie Comisia de licitație în următoarea componență:

- Ioan RODEAN.....Președinte
- Felix EKART.....membru
- Monica ILEA.....membru
- Maria AVRAM.....membru
- Ioan MIHĂLȚAN.....membru
- Radu ȘERBĂNESCU.....membru rezervă
- Alina VLAD.....membru rezervă
- Secretariatul comisiei va fi asigurat de doamna Mirela OLTEAN

(2) Se constituie Comisia de analiză și soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- Ovidiu LUPU.....Președinte
- Delia GLIGOR.....membru
- Minerva MICU.....membru
- Georgeta ȚIMPEA.....membru

- Gheorghe BARBU.....membru
- Alexandru RADU.....membru rezervă
- Mihai COSTEA.....membru rezervă
- Secretariatul comisiei va fi asigurat de doamna Maria LAZĂR

Art.6. Se împuternicește dl. Dorin Nistor Primarul Municipiului Sebeș, să semneze în numele Consiliului Local, contractul de închiriere cu cabinetele medicale prevăzute la art. 2.

Art.7. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari, Biroului Contencios Juridic Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, comisiilor de la Art. 5.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Serviciului Cheltuieli Resurse Umane;
- Direcției Venituri;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari.

Sebeș la 29.02.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Popa Dumitru Emil

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

2 ex. MO/CG/CV conține 3 pagini și anexă

pagina 3 din 3

Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament.

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
PENTRU ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TREI
CABINETE MEDICALE, UNUL SITUAT ÎN CLĂDIREA
DISPENSARULUI MEDICAL, CARTIER MIHAIL
KOGĂLNICEANU ȘI DOUĂ SITUAȚIE ÎN CLĂDIREA
CENTRULUI DE SĂNĂTATE, STRADA MIHAI VITEAZU, NR. 28**

CAIET DE SARCINI

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

1.1. **Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate**, două spații cu destinația "cabinet medicale" - proprietatea Municipiului Sebeș, după cum urmează:

- spațiul din clădirea Dispensarului Medical, situat în cartier Mihail Kogălniceanu, nr. 128:
 - **Cabinet medical nr. C2, în suprafață totală de 35,23 mp.** compus din:
 - 16,53 mp. cabinet medical consultații, cotă 1/1;
 - 10,05 mp. sală tratament, cotă 1/1;
 - 2,88 mp. grup sanitar medic, cotă 1/1;
 - 1,45 mp. grup sanitar pacienți (comun cu C1), cotă 1/2;
 - 3,34 mp. spațiu depozitare (comun cu cabinet medical nr. 1 și nr. 3), cotă 1/3;
 - 0,98 mp. spațiu refrigerat (comun cu cabinet medical nr. 1 și nr. 3), cotă 1/3 și

- spații din clădirea Centrului de Sănătate, situat în str. Mihai Viteazu, nr. 28:
 - **Cabinet medical nr. C4, în suprafață totală de 43,72 mp.** compus din:
 - 20,92 mp. cabinet medical consultații, cotă 1/1;
 - 14,77 mp. sală tratament, (comun cu C3), cotă 1/2;
 - 2,74 mp. grup sanitar medic, (comun cu C3), cotă 1/2;
 - 21,96 mp. sala vaccinare (comună cu cabinetele medicale nr. 2, nr. 3, nr. 4, nr. 5, nr. 6, nr. 7, nr. 8 și nr. 9), cotă 1/9;
 - 115,99 mp subsol (comun cu cabinetele medicale nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 5, nr. 6, nr. 7, nr. 8, nr. 9 și Cabinetul stomatologic), cotă 1/10;

 - **Cabinet medical nr. C6, în suprafață totală de 37,71 mp.** compus din:
 - 14,37 mp. cabinet medical consultații, cotă 1/1;
 - 17,39 mp. sală tratament, (comun cu C5), cotă 1/2;
 - 2,38 mp. grup sanitar medic, (comun cu C5, C7 și C stomatologic), cotă 1/4;
 - 21,96 mp. sala vaccinare (comună cu cabinetele medicale nr. 2, nr. 3, nr. 4, nr. 5, nr. 6, nr. 7, nr. 8 și nr. 9), cotă 1/9;
 - 115,99 mp subsol (comun cu cabinetele medicale nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 4, nr. 5, nr. 7, nr. 8, nr. 9 și Cabinetul stomatologic), cotă 1/10;

1.2. Destinația bunurilor ce urmează a fi închiriate.

În prezent spațiile care formează obiectul închirierii sunt destinate desfășurării activității medicale, nefiind utilizate, sunt libere pentru a face obiectul unei proceduri de licitație publică.

1.3. Organizatorul licitației

Primăria Municipiului Sebeș, prin Compartiment Patrimoniu și Transport.

1.4. **Locul desfășurării licitației:** la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1.

1.5. **Data licitației,** va fi stabilită conform anunțului de publicare a licitației.

1.6. **Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmarite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii :**

a) Chiriașul/locatarul va respecta întocmai destinația spațiului, prevăzută la Art.1.2., fără posibilitatea modificării acesteia;

b) Chiriașul va respecta normele P.S.I. în vigoare și se va dota, pe cheltuială proprie, cu toate materialele necesare stingerii incendiilor;

c) Chiriașul va obține, pe cheltuială proprie toate avizele și autorizațiile cerute de lege pentru funcționare.

2. CONDITIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

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

Spațiile supuse închirierii, așa cum sunt descrise la Art. 1.1. sunt proprietatea Municipiului Sebeș și dispun de utilitățile necesare (apă, canal, energie electrică și gaze).

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

Locatarul va respecta normele legale în vigoare în materie de igienă, sănătate publică și protecția mediului.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Spațiile care fac obiectul licitației se vor exploata în baza unui program de exploatare comunicat și acceptat de proprietar, în regim de continuitate pe toată durata derulării contractului.

2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Se interzice subînchirierea bunului închiriat.

2.6. Durata închirierii

Durata de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților pentru o durată maximă de jumătate din durata inițială.

2.7. Chiria minimă

2.7.1. - Chiria minimă însoțită de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, de la care pornește licitația pentru cele două spații care fac obiectul închirierii, este de 13 lei/mp./lună.

2.7.2. Pasul licitației este de 1 leu. Ofertele a căror valoare este exprimată în zecimale se vor rotunji la valoarea de întreg superioară.

2.8. Garanții și taxe de participare

a) **Taxa de participare** la licitație este de 100 lei, se achită o singură dată la casieria Primăriei Municipiului Sebeș și nu se returnează. Taxa de participare se constituie venit la bugetul local al Municipiului Sebeș.

b) **Prețul documentației de atribuire/caietului** de sarcini este de 50 lei, nu se returnează și se constituie venit la bugetul local al Municipiului Sebeș.

c) **Garanția de participare** este de 1.000 lei și se poate constitui astfel:

- prin plată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Sebeș;

- prin ordin de plată în contul: RO42TREZ0055006XXX000059 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201, sau prin orice alte modalități de plată electronice.

d) Garanția de participare se restituie participanților la licitație necâștigători, în baza unei cereri formulate de aceștia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

e) În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va fi întregită de către ofertantul declarat câștigător la nivelul a 2 chirii lunare, la data încheierii contractului.

3. CONDITIILE DE ELIGIBILITATE A OFERTANTULUI

3.1. Ofertantul este admis la licitație, sub condiția declarării acestuia eligibil, dacă prezintă următoarele documente depuse în plic închis (plic interior 1), cu opis-ul acestora:

- 1. Copie certificat de înregistrare eliberat de D.S.P., din care să rezulte obiectul de activitate al ofertantului;

- 2. Fișa de informații generale/Prezentarea generală a ofertantului (formular F2);

- 3. Împuternicire autenticată de reprezentare a ofertanților la licitație și copie act de identitate;

- 4. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată la bugetul consolidat al statului - original;

- 5. Certificat constatator din care să rezulte că nu înregistrează debite la bugetul local al Municipiului Sebeș - original;

- 6. Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în litigiu cu Municipiul Sebeș;

- 7. Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că în calitate de câștigător al unei licitații anterioare nu a refuzat încheierea contractului cu Municipiul Sebeș;

- 8. Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al agentului economic din care să rezulte că acesta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- 9. Dovada (în original) privind achitarea garanției și taxei de participare la licitație și cumpărarea caietului de sarcini;
- 10. Declarație privind evitarea conflictului de interese (F3);
- 11. Declarație privind conduita contractuală anterioară a ofertantului în relațiile contractuale cu Municipiul Sebeș (F4);
- 12. Documente care fac dovada pregătirii profesionale și a dreptului de practică medicală (diplome, atestate, certificate de competență etc.);
- 13. Contract de furnizare servicii medicale (valabil) încheiat cu Casa de Asigurări de Sănătate, pentru medicii care au împlinit vârsta standard de pensionare;
- 14. Aviz favorabil din partea D.S.P. pentru medicii care au împlinit vârsta standard de pensionare;

3.2. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

3.2.1. - Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este "cel mai mare nivel al chiriei" – Art. 340 alin. (1) lit. a) Cod administrativ.

3.2.2. Prețul minim unic de la care pornește licitația este de 13 (treisprezece) lei/mp/lună. Pasul licitației este de 1 leu.

3.2.3. Ofertele cu valoare mai mică de 13 lei/mp/lună vor fi descalificate.

3.2.4. În cazul a două sau mai multe oferte valabile, egale ca preț, va fi desemnată câștigătoare prima ofertă, în ordinea depunerii acestora.

4. OFERTA

4.1. Oferta trebuie să fie fermă și se depune la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, Piața Primăriei, nr. 1, în 3 plicuri sigilate, unul exterior și două interioare și se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, cu mențiunea "**OFERTĂ PENTRU închirierea prin licitație publică a Cabinetului medical Nr. ___ în suprafață totală de.....mp. situat în clădirea Dispensarului medical Mihail Kogălniceanu din Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 128, jud. Alba sau în clădirea Centrului de Sănătate din Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 28, jud. Alba (după caz).**

4.2. Termenul de valabilitate a ofertei va fi de minim 60 de zile, de la data depunerii ofertei.

4.3. Ofertele depuse după data și ora specificată în anunțul de participare vor fi declarate tardive și vor fi respinse/eliminate.

4.4. Pe **plicul exterior** se va atașa Declarația de participare (formular F1) și se va înscrie denumirea și adresa ofertantului – inclusiv nr. telefon, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.

4.5. Documentele ofertei vor fi introduse în **două plicuri interioare**, în cadrul unui plic exterior, astfel:

- **plic interior 1** - care va conține documentele privind eligibilitatea ofertantului de la punctul 3.1;
- **plic interior 2** – va conține numai oferta de preț (formular F5) și se deschide doar după verificarea documentelor privind eligibilitatea ofertantului introduse în plicul interior 1.

4.6. Comisia de licitație va fi numită prin actul de dispoziție al conducătorului organizatorului licitației.

4.7. Contractul de închiriere se va încheia în termen de cel mult 20 de zile de la data desemnării ofertantului declarat câștigător.

4.8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului în termenul fixat la pct. 4.7. acesta va pierde garanția de participare la licitație, precum și dreptul de a încheia contractul respectiv.

4.9. Documentațiile incomplete, precum și lipsa unuia dintre documentele solicitate are drept consecință respingerea ofertei.

4.10. Data deschiderii ofertelor este cea înscrisă în anunțul de licitație publicat.

4.11. Predarea, respectiv primirea spațiului închiriat se va face pe bază de proces-verbal semnat ambele de părți.

4.12. Contractul de închiriere intră în vigoare de la data semnării acestuia de către ambele părți contractante.

4.13. Chiria se datorează de către locatar din momentul semnării procesului-verbal de predare-primire, până la data predării spațiului către locator.

4.14. Clauze referitoare la încetarea contractului

Contractul de închiriere încetează în următoarele clauze:

- a) la termen, la expirarea datei pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul de voință al părților contractante;
- c) prin denunțare unilaterală (motivată) de către una din părți, cu un preaviz de 30 de zile;
- d) în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către una din părți, prin reziliere pe cale judecătorească sau prin reziliere de plin drept, prin simplă constatare, fără vreo altă formalitate, fără preaviz și fără intervenția instanței judecătorești;
- e) în caz de imposibilitate fizică de exploatare sau dispariție a obiectului contractului, sau a uneia dintre părți;
- f) în caz de forță majoră, când continuarea contractului devine obiectiv imposibilă.

4.15. Clauză specială privind asigurarea protecției sanitare

Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu obligația locatarului de a respecta cu strictețe legislația în vigoare referitoare la situația sanitară specială Covid-19 și măsuri de protecție a pacienților.

4.16. Clauză specială referitoare la plata utilităților de către locatari

a) fiecare titular al contractului de închiriere este responsabil de păstrarea curățeniei în spațiul închiriat, precum și în spațiile comune. Municipiul Sebeș, în calitate de proprietar al imobilului va achiziționa serviciul de curățenie pentru spațiile care nu fac obiectul închirierii, în condițiile legii și va suporta integral costul acestuia.

b) plata consumului de gaze naturale se face pe baza facturii unice emise de furnizor, urmând ca fiecare titular de contract să suporte o cotă parte din factura unică, proporțională cu suprafața închiriată.

c) costul celorlalte utilități (apă, canal, curent electric etc.) se vor factura pe fiecare cabinet în parte și vor fi suportate integral de fiecare locatar.

4.17. Soluționarea litigiilor.

Litigiile dintre părți referitoare la derularea contractului de închiriere se vor rezolva prioritar de către părți pe cale amiabilă. În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, pe cale judecătorească, de către instanțele competente de la sediul locatorului.

4.18. Vizitarea prealabilă a spațiului care face obiectul închirierii de către părți este obligatorie. După încheierea procesului – verbal de predare – primire a spațiului, orice reclamații sau obiecțiuni cu privire la starea acestuia nu se mai primesc.

FIȘA DE DATE A ÎNCHIRIERII

PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI NUMĂR DE 3 CABINETE MEDICALE, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SRBEȘ

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

Prezenta procedură de atribuire a fost elaborată în conformitate cu prevederile legale în vigoare referitoare la închirierea bunurilor proprietate publică (Art.332 – 348 din O.U.G. nr, 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare).

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea autorității contractante/organizatorul licitației:

Municipiul Sebeș prin Primăria Municipiului Sebeș, Compartiment Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari;

Numărul de telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187;

Persoană de contact: coordonator Compartiment Felix EKART - JELMĂREAN.

1.2. Obiectul contractului de închiriere:

Fiecare spațiu/cabinet medical face obiectul a câte unui contract de închiriere cu Autoritatea contractantă/Municipiul Sebeș.

Cele 3 cabinete medicale sunt:

• **Cabinet medical nr. C2 (Dispensar Medical Cartier Mihail Kogălniceanu - Sebeș), în suprafață totală de 35,23 mp.** compus din:

- 16,53 mp. cabinet medical consultații, cotă 1/1;
- 10,05 mp. sală tratament, cotă 1/1;
- 2,88 mp. grup sanitar medic, cotă 1/1;
- 1,45 mp. grup sanitar pacienți (comun cu C1), cotă 1/2;
- 3,34 mp. spațiu depozitare (comun cu cabinet medical nr. 1 și nr. 3), cotă 1/3;
- 0,98 mp. spațiu refrigerator (comun cu cabinet medical nr. 1 și nr. 3), cotă 1/3.

• **Cabinet medical nr. C4 (Centru de Sănătate - Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 28), în suprafață totală de 43,72 mp.** compus din:

- 20,92 mp. cabinet medical consultații, cotă 1/1;
- 14,77 mp. sală tratament, (comun cu C3), cotă 1/2;
- 2,74 mp. grup sanitar medic, (comun cu C3), cotă 1/2;
- 21,96 mp. sala vaccinare (comună cu cabinetele medicale nr. 2, nr. 3, nr. 4, nr. 5, nr. 6, nr. 7, nr. 8 și nr. 9), cotă 1/9;
- 115,99 mp subsol (comun cu cabinetele medicale nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 5, nr. 6, nr. 7, nr. 8, nr. 9 și Cabinetul stomatologic), cotă 1/10;

• **Cabinet medical nr. C6 (Centru de Sănătate - Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 28), în suprafață totală de 27,03 mp.** compus din:

- 13,20 mp. cabinet medical consultații, cotă 1/1;
- 10,43 mp. sală tratament, cotă 1/1;
- 1,90 mp. grup sanitar medic, cotă 1/1;
- 1,50 mp. magazie (comun cu C4; C5 și C7), cotă 1/4.

1.3. Durata închirierii

Durata contractului de închiriere este de 5 ani, calculată de la data semnării contractului de către părți, cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor pentru o durată maximă de jumătate din durata inițială.

1.4. Modul în care se va finaliza procedura

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

1.5. Procedura aplicată

Licitație publică (organizată conform prevederilor Art. 129 alin. (1) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. b), raportat la Art. 333 – 348 și 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicată).

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE:

2.1. La licitație pot participa atât persoane fizice autorizate, cât și persoane juridice.

2.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii licitației publice (la primul termen) este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

2.3. Participarea la licitație este condiționată de achitarea unei taxe de participare de 100 lei și a achiziționării documentației de atribuire/caietului de sarcini în valoare de 50 lei.

2.4. Garanția de participare la licitație este de 1.000 de lei și se restituie ofertanților declarați necâștigători, la cerere.

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

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

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

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta, cu toate documentele aferente solicitate, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

3.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, într-un plic exterior și 2 plicuri interioare, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

3.4. Pe plicul exterior se va înscrie denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.

3.5. Documentele ofertei vor fi introduse în cele două plicuri interioare, în cadrul unui plic exterior, astfel:

- plic interior 1 - care va conține documentele de la punctul 3.1. referitoare la eligibilitatea ofertantului;

- plic interior 2 – va conține oferta de preț și se deschide doar dacă ofertantul a întrunit toate cerințele legate de eligibilitate.

Oferta se depune în numărul de exemplare stabilit de Autoritatea contractantă în anunțul licitației. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.7. Fiecare participant poate depune (pentru câte un cabinet medical/stomatologic) doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

3.15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și/sau de eligibilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

3.19. Ședința de licitație și deschiderea ofertelor este publică, va respecta data din Anunț și se va organiza cu respectarea legislației privind situația sanitară specială în vigoare la data respectivă.

4. INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică autorizată sau orice persoană juridică, care face dovada pregătirii profesionale și a dreptului de liberă practică și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

5.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al chiriei

5.2. Determinarea ofertei câștigătoare:

- a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.
- b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

- c) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către organizatorul licitației ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- d) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- e) Autoritatea contractantă/organizatorul licitației nu poate ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- f) Plicurile sigilate se predau secretarului comisiei de evaluare până în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- g) După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă cerințele impuse mai sus.
- h) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor interioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute mai sus. În caz contrar, se anulează procedura pentru cabinetul la care nu s-au depus minim două oferte valabile.
- i) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- î) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- j) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate și eligibilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- l) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- m) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- n) Raportul se depune la dosarul licitației.
- o) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama criteriul de atribuire și de ponderile prevăzute. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj și îndeplinește criteriile de atribuire stabilite în caietul de sarcini al licitației.
- p) În cazul în care există două sau mai multe oferte egale ca preț, departajarea acestora se va face în funcție de momentul înregistrării ofertei.
- r) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- s) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Autorității contractante.
- ș) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- t) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- ț) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- u) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.
- v) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- x) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- y) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

5.3. Fiecare membru al comisiei de evaluare și al comisiei de soluționare a contestațiilor, înainte de începerea lucrărilor comisiei din care face parte, are obligația de a semna și depune la dosarul licitației o declarație de confidențialitate și imparțialitate.

5.4. Declarația la care face referire Art. 5.3. prin grija secretarului Comisiei de evaluare a ofertelor se va depune la dosarul licitației publice.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

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

7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de locațiune cu respectarea dispozițiilor Codului Civil în materie de contracte și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

7.2. În cazul în care câștigătorul nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului, respectiv 20 zile de la data adjudecării, contractul nu se mai încheie, iar garanția de participare nu se mai restituie.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Urmare a Anunțului de publicare, apărut în _____ din data de _____, prin prezenta, îmi exprim intenția fermă de a participa la licitația publică având ca obiect atribuirea unui număr de 3 contracte de închiriere a 3 cabinete medicale din clădirea "Dispensarul medical Mihail Kogălniceanu" situat în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 128 și din clădirea Centrului de Sănătate - Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 28, organizată de Primăria Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari și de a depune oferta, împreună cu documentația aferentă, pentru Cabinet medical nr. _____, în suprafață totală de _____ mp. din clădirea _____.

La data, ora și locul fixate în Anunțul de publicare voi fi prezent, sau voi fi reprezentat la ședința de licitație publică de d-l./d-na. _____, domiciliat/ă în _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, legitimat/ă cu C.I./B.I. seria _____ nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, mandat/ă prin Procură specială nr. _____ din _____ data _____ de _____, dată _____ la _____ din _____.

Data:**OFERTANT**

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

- 1) OFERTANT: nume/denumire _____
- 2) Domiciliul/sediul _____
- 3) Tel. _____ fax _____
- 4) E-mail _____
- 5) Nr. înregistrare ORC _____ CUI _____
- 6) Obiect de activitate _____ cod CAEN _____
- 7) Capital social/dacă e cazul _____
- 8) Cifră de afaceri/dacă e cazul _____
- 9) Observații _____

Data:

OFERTANT

.....

**DECLARAȚIE
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE**

Subsemnatul/subscrisa _____ domiciliat/cu sediul în _____, str. _____, nr. ____, bloc ____, scara ____, ap. _____, jud. _____, în calitate de ofertant în cadrul Procedurii de atribuire pentru închirierea unui număr de 3 cabinete medicale organizată de Primăria Municipiului Sebeș prin Compartiment Patrimoniu Transport, Coordonare asociații de proprietari și (conform Anunțului de publicare), declar următoarele:

- nu am/avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea contractantă/Municipiul Sebeș ori cu unul sau mai mulți dintre membri Comisiei de licitație publică, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea Autorității contractante pe parcursul procesului de evaluare;

- nu sunt rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv, cu vreunul dintre membri comisiei și nu mă găsesc în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;

- declar deasemenea că, toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea contractantă să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură.

Am luat cunoștință de faptul că, orice afirmație neconformă cu adevărul, sau orice omisiune din prezenta declarație, are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data:

OFERTANT

.....

**DECLARAȚIE
PRIVIND CONDUITA CONTRACTUALĂ ANTERIOARĂ A OFERTANTULUI ÎN
RELAȚIILE CONTRACTUALE CU MUNICIPIUL SEBEȘ**

Subsemnatul/subscrisa _____ domiciliat/cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, scara ____, ap. _____, jud. _____, în calitate de ofertant în cadrul Procedurii de atribuire pentru închirierea unui număr de 3 cabinete medicale (C2, C4 și C6), aprobată prin H.C.L. nr. ____/2024 și organizată de Primăria Municipiului Sebeș prin Compartiment Patrimoniu și Transport (conform Anunțului de publicare), declar pe proprie răspundere că:

- În perioada ultimilor 3 ani, în calitate de ofertant câștigător la o licitație publică anterioară organizată de Autoritatea contractantă, nu am refuzat încheierea vreunui contract cu Municipiul Sebeș;

- În perioada ultimilor 3 ani, în cadrul relațiilor contractuale cu Municipiul Sebeș, nu am creat probleme, respectiv, din culpa proprie nu am determinat rezilierea vreunui contract;

- Declar că, am luat cunoștință că orice afirmație sau informație contrară adevărului, precum și orice omisiune care ar putea să contribuie la ascunderea adevărului, fac obiectul falsului în declarații – faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data:

OFERTANT

OFERTA

Formulez prezenta ofertă pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect Cabinetul medical nr. _____, situat în _____, în suprafață totală de _____ mp.

Această ofertă este serioasă și fermă și mă oblig să o mențin valabilă timp de 60 de zile de la data depunerii.

Valoarea ofertei este de _____ lei/mp./lună.

Data:

OFERTANT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – CABINET MEDICAL

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

➤ **MUNICIPIUL SEBEȘ**, cu sediul la adresa: str. Piața Primăriei, nr.1 - Sebeș - Județul Alba, cod fiscal 4331201, E-mail: secretariat@primariasebes.ro, Tel. 0258-731318,-731006, Fax: 0258-734187, **reprezentat legal prin Primarul Municipiului Sebeș – Dorin NISTOR** - în calitate de **LOCATOR** - pe de o parte,

și

➤ _____, cu domiciliul/sediul social în _____, nr. _____, Județul _____, tel. _____, fax: _____, în calitate de **LOCATAR**- pe de altă parte;

a intervenit prezentul contract.

În temeiul H.C.L. nr. ____ / _____, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini din Anexa, părțile contractante au convenit la încheierea prezentului contract, cuprinzând următoarele clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract este închirierea imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș - cabinet medical, în suprafață de _____ mp. din clădirea _____, cu destinația desfășurarea activității medicale sau activitate medicală conexă.

Art.2.2. Cabinetul medical/spațiul închiriat se va preda chiriașului în starea fizică descrisă în cuprinsul procesului – verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata contractului este de 5 ani, de la data semnării acestuia de către părți, cu posibilitatea prelungirii cu jumătate din perioada inițială.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.1. Pentru folosința spațiului închiriat, chiriașul datorează o chirie lunară de _____ lei, adică _____ lei/mp/lună x _____ mp = _____ lei/lună.

Art.4.2. Chiria datorată conform art. 4.1. se va achita lunar, în numerar, la casieria Primăriei Mun. Sebeș, prin O.P. în cont nr. _____, sau prin alte mijloace electronice de plată până în ultima zi a lunii pentru care se datorează plata.

Art.4.3. Neplata chiriei la termenul stabilit prin contract, atrage după sine calcularea unor majorări de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună de întârziere din suma datorată, respectiv de la data scadenței și până în ziua efectuării plății.

Art. 4.4. Pentru clădirea ce face obiectul prezentului contract se stabilește taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, în condiții similare impozitului pe clădiri, potrivit art. 455 alin. (2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.

Art. 4.5. În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și

datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor., potrivit art. 461 alin (12¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal;

Art. 4.6. Taxa pe clădire se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, potrivit art. 462 alin. (4¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.

Art. 4.7. Pentru neplata taxei pe clădiri se datorează penalități de întârziere în cuantum de 1% calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, potrivit art. 183 din Legea 207/2015 Cod Procedură Fiscală.

Art. 4.8. Chiria lunară se va actualiza cu rata inflației, la începutul fiecărui an.

Art. 4.9. La încheierea contractului, locatarului îi revine obligația de a constitui garanția în cuantum de _____ lei, echivalentul a 2 (două) chirii lunare.

Art.4.10. Art.4.6 și Art.4.7. nu se aplică pentru cabinetele închiriate de medicii de familie.

V.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.5.1. Locatorul are următoarele drepturi/obligații :

a) să predea spațiul închiriat în stare normală de folosință, pe bază de proces – verbal.
b) să încaseze chiria, în conformitate cu prevederile Art. 4.1 – 4.9.;

c) să beneficieze, pe toată durata de valabilitate a închirierii/contractului, de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile Art. 8.1. și să restituie garanția la încetarea contractului în cazul în care locatarul nu datorează nicio sumă de bani ce poate fi reținută din garanție;

d) să mențină spațiul închiriat în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să urmărească executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația pentru care acesta este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.5.2.Locatarul are următoarele drepturi/obligații:

a) să întrețină spațiul închiriat în bună stare, ca un adevărat proprietar;

b) să plătească chiria datorată conform art. 4.1. la termenul prevăzut în contract, precum și celelalte cheltuieli de întreținere (apă rece, apă caldă, energie electrică, energie termică, canalizare, salubritate, telefon, cablu TV, radio etc.)

c) plata consumului de gaze naturale se face pe baza facturii unice emise de furnizor, urmând ca fiecare titular de contract să suporte o cotă parte din factura unică, proporțională cu suprafața închiriată, în baza facturii emise de Municipiul Sebeș. Factura va fi transmisă pe e-mail fiecărui beneficiar și va fi achitată în maxim 15 zile de la data emiterii.

d) să nu efectueze în spațiul închiriat nici un fel de modificări sau amenajări interioare sau exterioare, altele decât cele de la lit. e) fără acordul prealabil al proprietarului;

e) să nu subînchirieze total sau parțial spațiul închiriat;

f) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curentă și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului (lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă);

g) să nu schimbe destinația spațiului închiriat;

h) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, în cazul în care defecțiunile s-au produs din culpa sa. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

i) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat, precum și să păstreze curățenia părților de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere.

j) să răspundă pentru luarea măsurilor necesare de protecție împotriva incendiilor și a celor care privesc poluarea mediului, referitoare la spațiul ce face obiectul prezentului contract.

k) pe perioada derulării contractului de închiriere al bunului, toate taxele și impozitele ce sunt în sarcina locatarului, vor fi achitate de acesta conform prevederilor legale.

l) pe perioada derulării contractului de închiriere, costurile privind exploatarea și amenajările imobilului închiriat nu vor fi decontate de către locatar și nici nu se vor compensa cu chiria datorată conform contractului, acestea vor fi suportate în totalitate de către locatar.

m) în conformitate cu dispozițiile art.455 alin.(2) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal pentru spațiul închiriat se stabilește taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, în condiții similare impozitului pe clădiri.

n) se va supune jurisdicției de protecție a muncii și a normelor PSI pe toată durata în care își va desfășura activitatea în spațiu închiriat de pe raza Municipiului Sebeș, conform anexei la prezentul contract. Locatarului îi revine integral obligația de a se dota pe cheltuiala proprie cu materialele necesare stingerii incendiilor, răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.

o) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanția prevăzută la Art. 4.9. doar la încetarea contractului.

p) să respecte normele legale în vigoare în materie de igienă, sănătate publică și protecția mediului și este răspunzător de implementarea normelor speciale de siguranță sanitară în vigoare;

q) să obțină, pe proprie cheltuială, toate autorizațiile, avizele și acordurile necesare funcționării;

r) să anunțe orice modificare în statutul juridic, act înființare, sediu, etc. în termen de 48 ore de la modificare;

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Neexecutarea obligațiilor de către una din părți dă dreptul celeilalte de a cere – după punerea în întârziere/notificarea debitorului – rezilierea contractului cu daune – interese, în condițiile Art. 1817 Noul Cod. Civil;

Art.6.2. Rezilierea pe cale judecătorească are loc în următoarele cazuri:

1. La cererea chiriașului pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar, cu condiția notificării prealabile făcută cu minim 30 de zile înainte.

2. La cererea locatorului când:

a) chiriașul nu a respectat oricare dintre clauzele contractuale care nu intră sub incidența rezilierii de plin drept și fără punere în întârziere, la care poate apela locatorul;

b) chiriașul a devenit proprietar al unui alt imobil (cabinet medical) pe parcursul derulării contractului;

Art.6.3. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești, chiriașul urmând a fi obligat la plata sumelor restante rezultând din chiria, dobânzile și penalizările aferente până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.6.4. Contractul se reziliază de plin drept și fără punere în întârziere – printr-o simplă înștiințare a locatarului, în condițiile Art. 1553, alin. (1) și (2) din Legea nr. 287/2009 – Noul Cod. Civil, cu modificările și completările ulterioare, în următoarele situații speciale:

a) chiriașul nu plătește integral chiria stabilită la Art. 4.1., inclusiv majorările și celelalte obligații bănești, după caz, 3 luni consecutiv, de la data scadentă a obligației de plată;

b) chiriașul nu mai folosește efectiv spațiul închiriat o perioadă de 3 luni consecutiv, ori schimbă destinația acestuia;

c) dacă chiriașul face transformări neautorizate sau a pricinuit însemnate stricăciuni cabinetului medical ori clădirii în care este situat aceasta, sau instalațiilor și oricăror alte bunuri accesorii aferente lor, precum și dacă încalcă sau nesocotește obligația prevăzută la Art. 5.2. lit. d).

Art.6.5. În cazurile prevăzute la Art. 6.4. lit. a), b) și c), contractul încetează începând cu data primirii de către locatar a adresei scrise/notificării a locatorului prin care se comunică constatarea rezilierii de plin drept a contractului.

Art.6.6. În termen de 5 zile de la data la care prezentul contract încetează, locatarul are obligația să se prezinte la sediul locatorului, în vederea predării locuinței către acesta.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7.1. Presentul contract încetează în următoarele cazuri:

- 1) – la expirarea termenului contractual prevăzut la Art. 3.1;
- 2) – prin acordul de voință al părților contractante;
- 3) – prin denunțare unilaterală de către una din părți cu un preaviz de 30 de zile;
- 4) – în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către una din părți, prin reziliere pe cale judecătorească sau prin reziliere de plin drept, prin simpla constatare, fără vreo altă formalitate, fără preaviz și fără intervenția instanței judecătorești;
- 5) – în caz de imposibilitate fizică de exploatare sau dispariție a obiectului contractului, sau a uneia dintre părți;
- 6) – în caz de forță majoră, când continuarea contractului devine obiectiv imposibilă.

VIII. GARANȚII

Art. 8.1. Locatarul are obligația să constituie, la încheierea contractului, o garanția prevăzută la Art. 4.9.

Art. 8.2. Garanția astfel constituită, va fi utilizată de locator pentru acoperirea debitelor rezultate din neplata la timp a chiriei, în cazul încetării contractului.

Art. 8.3. La încetarea contractului, locatorul va elibera garanția constituită potrivit Art. 4.9. dacă locatarul nu are debite contractuale restante.

Art. 8.4. Garanția contractului se poate constitui în numerar, prin ordin de plată sau prin alte mijloace electronice de plată, în contul locatorului nr. RO42TREZ0055006XXX000059, deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș.

IX. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

Art.9.1. Subînchirierea sau cesiunea prezentului contract sunt interzise.

Art. 9.2. Prin excepție de la Art. 9.1, în cazul pensionării sau decesului titularului închirierii, în vederea asigurării continuității actului medical, cesiunea contractului este posibilă sub condiția preluării pacienților de către cesionar/alt medic.

X. FORȚA MAJORĂ

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

Art. 10.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

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

X. LITIGII

Art. 11.1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată competente de la sediul locatorului.

Art. 11.2. Pe toată durata închirierii, cele două părți contractante se vor supune legislației în vigoare.

Art. 11.3. Presentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798, art. 1809 coroborat cu art. 1816 din Codul civil.

XII. NOTIFICĂRI

Art. 12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

Art. 12.3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art. 12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.13.1. Documentele contractului sunt :

- a) Caietul de sarcini al licitației;
- b) Procesul-verbal de predare-primire a spațiului închiriat;
- c) Titlul de garanție constituit potrivit art. 8.1;
- d) Normele privind prevenirea și stingerea incendiilor (PSI).

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 14.1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților, potrivit Art. 11.2.

Art. 14.2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 14.3. Orice modificări ale prevederilor contractului de închiriere vor fi aprobate/însușite prin hotărâre a consiliului local.

Art. 14.4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798, art. 1809 coroborat cu art. 1816 din Codul civil.

Art. 14.5. Prevederile caietului de sarcini- anexă la contract, fac parte integrantă din prezentul contract și au o forță juridică egală cu clauzele acestuia.

Art. 14.6. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare originale, astăzi _____, data semnării lui.

LOCATOR,

LOCATAR,

**MUNICIPIUL SEBEȘ
prin PRIMAR,
NISTOR DORIN**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local POPA DUMITRU EMIL**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**