



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAȘ-SEVERIN
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA
Tel. +40 – (0)255 – 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127
E-mail: cjes@cjes.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu din imobilul situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, Et.II, județul Caraș-Severin, aflat în domeniul public al județului Caraș- Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin

Consiliul Județean Caraș-Severin, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere expunerea de motive la proiectul de hotărâre;

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate și de rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Caraș-Severin;

Având în vedere dispozițiile art. 861 alin. (3) și art.1553 (pactul comisoriu) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată în anul 2011, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 14-16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de dispozițiile pct. 19 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caraș-Severin, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Caraș-Severin, cu modificările și compeltările ulterioare;

În baza prevederilor pct. 19 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Caraș-Severin nr. 101/31.05.2017 privind atestarea situației juridice a bunurilor aflate în domeniul public sau privat al județului Caraș-Severin;

Văzând Referatul Direcției Patrimoniu nr. 24796/19.12.2018 privind închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu din imobilul situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, Et.II, aflat în domeniul public al județului Caraș-Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin;

Ținând cont de Extrasul de Carte Funciară nr. 31290 – C1-U10 Reșița (nr. CF vechi: 8355 Reșița Română);

În temeiul prevederilor art. 91 alin. (1) lit. c) la care se raportează alin. (4) lit. a), art. 97, art. 115 alin. (1) lit. c) și art. 123 alin. (1)- (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului compus din două încăperi, în suprafață totală utilă de 35,00 mp., situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, Et. II, având destinația - spațiu de birouri, identificat conform **Anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a bunului prevăzut în aliniatul precedent pentru o perioadă de 3 ani de la data semnării contractului de închiriere.

(3) Prețul de pornire al licitației nu poate fi diminuat, indiferent de numărul de proceduri de licitații care se organizează și se desfășoară în acest sens.

(4) Locatarul va utiliza bunul închiriat potrivit destinației acestuia, exercitându-și drepturile în condițiile stabilite de lege și/sau de contractul de închiriere, după caz.

Art. 2. - În temeiul pactului comisoriu de gradul IV asumat de către părți, contractul de închiriere încetează, fără punere în întârziere, în cazul neexecutării de către locatar a obligațiilor care îi incumbă

potrivit contractului de închiriere și/sau în situația în care locatarul nu păstrează destinația bunului închiriat, precum și în cazul încetării dreptului de proprietate publică asupra bunului închiriat ori dacă interesul public o impune.

Art.3. – Se aprobă Instrucțiunile de licitație, potrivit **Anexei nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art.4. – Se aprobă Caietul de sarcini, potrivit **Anexei nr. 3** la prezenta hotărâre.

Art.5. – Se aprobă modelul - cadru al Contractului de închiriere, potrivit **Anexei nr. 4** la prezenta hotărâre.

Art.6. – Anexele nr. 1- 4, la prezenta hotărâre fac parte integrantă din aceasta.

Art.7. - (1) Locatarul va suporta cheltuielile de întreținere, reparații și/sau modernizare asupra imobilului pe care-l închiriaza.

(2) Locatarul va achita la timp contravaloarea chiriei și a cheltuielilor privind utilitățile aferente spațiului închiriat .

(3) Locatarul răspunde, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor instituite conform alin. (1)-(2).

(4) Recompartimentarea și modificarea spațiului închiriat se poate efectua numai cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea și avizarea construcțiilor și în temeiul unei aprobări prealabile a titularului dreptului de proprietate.

Art.8. - Nerespectarea de către locatar a clauzelor, condițiilor și obligațiilor care îi incumbă potrivit prezentei hotărâri și contractului de închiriere, îndreptățește Consiliul Județean Caraș-Severin să solicite încetarea contractului de închiriere încheiat cu locatarul.

Art.9. - Derularea procedurilor de licitație, încheierea contractului de închiriere, precum și predarea- preluarea spațiului, prevăzut la art.1 alin (1), pe bază de proces verbal de predare-primire, încheiat între părți, se vor realiza prin grija Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Caraș-Severin.

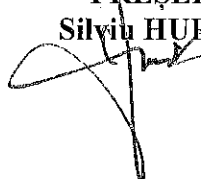

Art.10. - Ulterior încheierii contractului de închiriere, Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Caraș-Severin, va asigura modificarea, în mod corespunzător, a Hotărârii Consiliului Județean Caraș-Severin nr. 101/31.05.2017 privind atestarea situației juridice a bunurilor aflate în domeniul public sau privat al Județului Caraș-Severin


Art.11. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Caraș-Severin.

Art.12. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice altă dispoziție contrară se abrogă.

Art.13. - Prezenta hotărâre se comunică prin grija Direcției Generale Juridice și de Administrație Publică Locală, potrivit art. 48 alin. (2), art. 49 alin. (1) teza a II-a, art. 115 alin. (4) și (5) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în anul 2007, cu modificările și completările ulterioare, la:

- Instituția Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Caraș-Severin.
- Direcția Generală Financiar-Administrativ.

PREȘEDINTE,
Silviu HURDUZ



CONTRASEMNEAZĂ:
p. SECRETARUL JUDEȚULUI,
Virgil POȚA
DIRECTOR GENERAL


Nr. 17

Data :31.01.2019



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAȘ-SEVERIN
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA
Tel. +40 – (0)255 – 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127
E-mail: cjcs@cjcs.ro

ANEXA Nr.1
la H.C.J. C-S nr. 17/31.01.2019

DATELE DE IDENTIFICARE

ale spațiului din imobilul situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 7, Et.II, aflat în domeniul public al Județului Caraș-Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș - Severin, care se închiriază prin licitație publică

Denumirea și adresa imobilului	Situația juridică a spațiului care se închiriază prin licitație publică	Caracteristicile tehnice ale spațiului care se închiriază prin licitație publică	Date de identificare
Spațiile Consiliului Județean Caraș-Severin Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 7 (Et. I,II,III) Județ Caraș-Severin	Domeniul public al Județului Caraș-Severin și Administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin	Spațiu compus din 2 încăpere S _{utilă totală} = 35,0 mp Etaj II	Cuprins în CF 31290-C1-U10 Reșița Nr. top R203/26/III Cad. 2445 pct.19 din Anexa nr. 1 la H.G. nr. 532/2002 pct.19 din Anexa nr. 1 la H.C.J C-S nr. 101/2017

PREȘEDINTE,
Silviu HURDUZE



DIRECTOR EXECUTIV,
Corina PASCOTĂ



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAȘ-SEVERIN
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA
Tel. +40 – (0)255 – 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127
E-mail: cjcs@cjcs.ro

ANEXA Nr. 2
la H.C.J. C-S nr. 17/31.01.2019

INSTRUCȚIUNI DE LICITAȚIE

pentru închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu din imobilul situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, Et.II, județul Caraș-Severin, aflat în domeniul public al județului Caraș- Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin

Obiectul licitației

Obiectul licitației este închirierea unui spațiu situat la Et. II din imobilul situat în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, compus din două încăperi, în suprafață totală utilă de 35,0 mp., aflat în domeniul public al județului Caraș- Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin, având ca destinație - spațiu de birouri.

A. Locatorul

Locatorul este Consiliul Județean Caraș-Severin, cu sediul în Reșița, P-ța 1 Decembrie, nr.1, cod fiscal 3227890, persoane de contact – Adriana Lungu și Mircea Rădoi, telefon 0255/228864, fax. 0255/228863.

C. Ofertantul

Calitatea de ofertant/locatar o poate avea orice persoana juridica de drept privat care este interesată în preluarea spațiului susmenționat și în desfășurarea, în acesta, de activități de birou.

D. Inițierea închirierii

1. Inițierea închirierii a avut-o Consiliul Județean Caraș – Severin .

2. Prin H.C.J. C-S nr. 17/31.01.2019 a fost aprobată închirierea, prin licitație publică, a spațiului susmenționat și s-au aprobat documentele de atribuire aferente.

3. Anunțul de licitație va fi publicat într-un cotidian de circulație locală. Anunțul se va transmite spre publicare cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4. Valoarea chiriei - Pentru zona A(a I-a), conform încadrării prin H.C.L. Reșița nr. 311/2015 și a taxelor minime stabilite pentru 2018, prin H.C.J. C-S nr. 139/2017 – Anexa 3.a., tariful minim care va sta la baza pornirii licitației este de 17,50 lei/mp/lună (respectiv o chirie de 612,50 lei/lună), fără TVA.

5. Chiria rezultată se calculează prin înmulțirea suprafeței închiriate cu tariful rezultat în urma licitației.

6. Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanelor interesate, de către Consiliul Județean Caraș-Severin, numai după achitarea, de către aceștia, a taxei aferente.

E. Organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

E1. - Procedura licitației și criteriul de atribuire

Procedura de licitație este licitația publică cu strigare și va avea loc la sediul Direcției Patrimoniu a Consiliului Județean Caraș - Severin din Reșița, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.7, etaj III, în data de.....2019, ora

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este oferta cea mai mare.

E2. - Desfășurarea licitației

1.- Documentele de licitație depuse de persoanele juridice, în plicuri sigilate, se înregistrează la registratura Consiliului Județean Caraș – Severin, precizându-se, pe plic, data și ora și se transmit Direcției Patrimoniu a Consiliului Județean Caraș – Severin, care le predă, în ziua fixată pentru deschiderea lor, comisiei de licitație.

2. - Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

3.- (1) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi titulari și adoptă decizii prin votul majorității membrilor. În situația în care un membru titular lipsește, acesta va fi înlocuit de un membru supleant.

(2) Atribuțiile comisiei sunt:

a) deschiderea ofertelor;

b) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;

c) verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilesc ofertanții calificați în etapa de licitare;

f) în cazuri justificate elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

- (3) calificare/descalificarea ofertanților se comunică în ședință publică și se încheie un proces verbal semnat de componenții comisiei și de către ofertanții/reprezentanții împuterniciții ai acestora care sunt prezenți. Lipsa oricărui document de calificare sau depunerea în ziua deschiderii a unui document solicitat inițial atrage descalficarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.

- (4) Pentru ofertanții calificați se trece la etapa licitației publice cu strigare, adjudecarea urmând a se face la cel mai mare preț oferit

4. - (1) Pentru desfășurarea licitației este obligatorie participarea a cel puțin doi (2) ofertanți.

- (2) Comisia de licitație, verifică în fața ofertanților plicurile cu documentele de licitație și procedează la deschiderea acestora, analizează documentele depuse, eliminându-le pe acelea care nu conțin totalitatea documentelor/datelor și condițiilor solicitate prin anunțul publicitar, caietul de sarcini și prezentelor instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

- (3) În cazul în care nu au fost admise cel puțin două (2) oferte, comisia va suspenda licitația și va întocmi raportul și procesul - verbal de licitație fără declararea unui câștigător, urmând ca în termen de maxim 45 de zile locatorul să organizeze o nouă licitație respectând aceeași procedură;

- (4) Dacă nici în urma acestei licitații nu este desemnat un câștigător, procedura licitației se repetă până când sunt întrunite condițiile de licitare și se poate desemna un câștigător, respectându-se tariful de pornire al licitației și parcurgerea a cel puțin 2 pași.

5. - (1) În situația în care au fost admise cel puțin două (2) oferte, Comisia de evaluare procedează la licitarea, prin strigare, a chiriei aferente acestui spațiu pornindu-se de la tariful de pornire de 17,50 lei/mp/lună, cu un pas de 1,75 lei/mp/lună. Obligativ, trebuie parcurși cel puțin 2 pași pentru finalizarea licitației.

- (2) Comisia de evaluare stabilește drept câștigătoare oferta cu prețul cel mai mare, încheie licitația și încheie procesul - verbal de licitație semnat de toți membrii comisiei de licitație și reprezentanții ofertanților.

- (3) Procesul - verbal de licitație trebuie să conțină descrierea procedurii de licitație, ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora de la procedura de atribuire, precum și ofertele strigate de participanți.

- (4) În baza procesului - verbal de licitație Comisia de licitare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care-l trimite locatorului.

6.-(1) Contestațiile pot fi formulate în termen de 3 zile, calculate de la data stabilirii rezultatului licitației și se depun la registratura Consiliului Județean Caraș – Severin.

-(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 3 zile de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Caraș-Severin, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile de la soluționare.

-(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

-(4) Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

-(5) În situația în care contestația este admisă, comisia anulează decizia Comisiei de evaluare adoptată inițial și dispune reluarea procedurii de licitație.

E3. - Garanția

1. **Garanția de participare este obligatorie** și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul locatorului Consiliului Județean Caraș-Severin – CUI 3227890 cont _____ deschis la Trezorerie Reșița, sau în numerar cu plata la Caseria Consiliului Județean Caraș-Severin (sediu- parter), până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

2. **Valoarea garanției de participare** la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a 2 (două) chirii lunare de la care se pornește licitația, respectiv echivalentul în lei al sumei de **1.225,00 lei**.

3. Valabilitatea garanției de participare este de 60 zile de la data deschiderii ofertelor.

4. Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

a) - oferta depusă este incompletă sau neeligibilă atrăgând respingerea ofertei și eliminarea ofertantului din licitație;

b) – a fost depusă după data și ora prevăzută în anunțul licitație/negocierii;

c) – ofertanții își retrag oferta depusă;

d) - refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 10 zile de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se dădu contestată sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

e) - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de maxim 7 zile de la semnarea contractului de închiriere;

5. Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 15 zile de la data constituirii garanției de bună execuție, pe baza unei cereri scrise.

6. Garanția de participare constituită de ofertanți a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

F. Modul de elaborare și prezentare a ofertelor

F1 - Oferta

1. – Locatorul pune la dispoziție, contra cost (100 lei), documentația de atribuire, care va cuprinde:

- cerere/declarație de participare (tip),

- declarație pe propria răspundere (tip) din care să reiasă că ofertantul nu are obligații financiare neachitate la zi față de Consiliul Județean Caraș-Severin sau față de instituțiile subordonate acestuia.

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere,

- caiet de sarcini.

- modelul – cadru al contractului de închiriere.

2. - Ofertanții vor putea depune, în plic sigilat, documentele aferente licitație (oferta) , până la data de....., ora....., la sediul Consiliului Județean Caraș - Severin din Reșița, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.1, parter - registratură, precizate și în anunțul publicitar.

F2 – Plicul cu documentele de eligibilitate

Pe plic se va indica obiectul închirierii pentru care este depusa oferta si va cuprinde documente de eligibilitate, respectiv:

a. - Documente de participare:

a1 - declarație de participare (tip),

a2. - fișă cu informații despre ofertant, semnate de ofertanți și ștampilate, fără ștersături sau modificări.

b. - Actele doveditoare ale capacității și calității ofertantului:

b1. - C.U.I.,

b2. - Actul constitutiv,

b3. - Certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului, emis de cel mult 30 de zile față de data licitației, din care să reiasă că nu sunt înscrise mențiuni referitoare la condamnări penale ale ofertantului și nu se află în procedura insolvenței.

b4. - (1) CertIFICATE de atestare fiscală, la zi, emise la o dată nu mai mare de 30 de zile față de data licitației de către **D.G.F.P.** unde ofertantul își are sediul, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii la stat.

- (2) Totodată, ofertantul va da o declarație pe propria răspundere (tip) din care să reiasă că acesta nu are obligații financiare neachitate la zi față de Consiliul Județean Caraș-Severin sau față de instituțiile subordonate acestuia.

c. - Actele doveditoare (chitanțe, facturi) referitoare la :

c1. - Cumpărarea documentației de atribuire, inclusiv caietul de sarcini și modelul – cadru al contractului de închiriere, în valoare totală de **100,00 lei**

c2. – Plata garanției de participare la licitație în valoare de **1.225,00 lei.**

ATENȚIE ! - Lipsa unuia/unora din documentele solicitate sau neîndeplinirea condițiilor solicitate mai sus atrage respingerea ofertei și eliminarea ofertantului din licitație.

F3 – Precizări oferte

1. - Ofertele trebuie sa cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de atribuire, precum și orice alte obligații, pe care ofertantul și le asumă prin depunerea ofertelor și ulterior, în cazul în care va câștiga licitația.

2. - Oferta are un caracter obligatoriu, d.p.d.v. al conținutului, pe toată perioada de valabilitate a ofertei, care trebuie să fie de cel puțin 3 luni.

3. - Ofertele primite și înregistrate după termenul limita de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise, ca și cele depuse la altă adresă.

4. - În situația în care la licitație participă altă persoană decât administratorul/acționarul ofertantului, aceasta va prezenta împuternicirea de participare emisă de ofertant.

G. Contractul de închiriere

1. - Contractul de închiriere se încheie, în formă scrisă, conform modelului – cadru din documentația de atribuire, cu ofertantul declarat câștigător în urma licitației cu strigare.

2. - Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de maximul 10 de zile calendaristice de la data licitației, ca urmare a refuzului ofertantului de a încheia acest contract, atrage pierderea garanției de participare și reluarea procedurilor de licitare.

3. - Proiectul contractului de închiriere este prezentat separat în documentația de atribuire.

PREȘEDINTE,

Silviu HURDU



DIRECTOR EXECUTIV,

Corina PASCOTĂ



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAȘ-SEVERIN
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA
Tel. +40 – (0)255 – 211420, 1 Fax: +40 (0)255 211127
E-mail: cjcs@cjcs.ro

ANEXA Nr. 3
la H.C.J. C-S nr. 17/31.01.2019

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea, prin licitație publică a unui spațiu din imobilul situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, Et.II, județul Caraș-Severin, aflat în domeniul public al județului Caraș-Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin

I. INFORMAȚII GENERALE – OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.- Se supune licitației publice cu strigare, **un spațiu** compus din două încăperi, în suprafață totală utilă de 35,0 mp., având ca destinație - spațiu de birouri, situat la Et.II al imobilul din municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7.
- 2.- Imobilul este identificat în C.F 31290-C1-U10 Reșița nr. top R203/26/III, nr. cad.2445 și se află în domeniul public al județului Caraș – Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin .

II. CONDIȚIILE ÎNCHIRIERII

1. - Perioada închirierii: Durata contractului de închiriere este de 3 ani de la data încheierii acestui document contractual.
- 2 - Chiriașul are următoarele obligații:
 - a) Să folosească spațiul ce face obiectul contractului conform destinației stabilite ,
 - b) Să suporte cheltuielile de întreținere, reparații și/sau modernizare asupra imobilului pe care-l închiriază.
 - c) Să achite la timp contravaloarea chiriei și a cheltuielilor privind utilitățile aferente spațiului închiriat .
 - d) Să răspundă, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor instituite conform alin. (a)-(b).
 - e) Să efectueze recompartimentarea și modificarea spațiului închiriat, numai cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea și avizarea construcțiilor și în temeiul unei aprobări prealabile a titularului dreptului de proprietate.
 - f). Să asigure paza și să păstreze integritatea bunurilor, să le mențină în mod corespunzător și să nu le degradeze sau să le distrugă;
 - g) Să achite la timp contravaloarea impozitului și a altor taxe locale aferente spațiului închiriat;
 - h). Pentru asigurarea utilităților, să realizeze bransamente la instalațiile de alimentare, cu contorizare separată, care să permită evidențierea clară a consumului propriu de energie electrică, eventual gaz metan și apă și să achite, la timp, în baza facturilor emise de Consiliul Județean Caraș-Severin, sumele reprezentând contravaloarea acestor utilități și a serviciilor aferente spațiilor închiriate în baza contractului, cheltuieli ce revin locatarului începând cu data preluării efective a spațiilor, acestea nefiind cuprinse în prețul chiriei.
 - i). Să ia toate măsurile ce se impun și să respecte normele P.S.I., sanitare, de protecție a muncii și a mediului, liniștea și curățenia în spațiile închiriate și în zona aferentă;

- j). Să nu efectueze modificări la instalațiile aferente spațiului, fără avizul proprietarului exprimat în scris și după obținerea autorizației de construire, dacă este cazul;
- k). Să obțină avizele și autorizațiile legale de funcționare în aceste spații.
- l). Să nu blocheze căile de acces din zonă și să permită libera circulație pe acestea.
- m). La expirarea termenului contractual sau rezilierea contractului, să elibereze spațiul și să-l predea în stare bună, liber de orice sarcini, inclusiv investițiile realizate ulterior la acesta, precum și toate documentațiile tehnice aferente;
- n) Să constituie garanția de bună execuție în valoare de _____ lei (două chirii rezultate în urma licitației, respectiv prețul contractului de închiriere) în termen de maxim 7 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- o) . Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- p). Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- r). Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- 3.- Pe toată durata contractului de închiriere locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea, sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

III. ELEMENTE DE PREȚ

1. -Valoarea chiriei - Pentru zona A(a I-a), conform încadrării prin H.C.L. Reșița nr. 311/2015 și a taxelor minime stabilite pentru 2018, prin H.C.J. C-S nr. 139/2017 – Anexa 3.a., tariful minim care va sta la baza pornirii licitației este de 17,50 lei/mp/lună (respectiv o chirie de 612,50 lei/lună), fără TVA.
2. - Licitația se face prin strigare cu un pas de 1,75 lei/mp/lună. Obligatoriu, trebuie parcursi cel puțin 2 pași pentru finalizarea licitației.
3. - Chiria rezultată se calculează prin înmulțirea suprafeței închiriate cu tariful rezultat în urma licitației.
- 4.- Plata chiriei se poate face lunar.
5. - Prețul de pornire al licitației nu poate fi diminuat, indiferent de numărul de proceduri de licitații care se organizează și se desfășoară în acest sens.

IV. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR

1. - Ofertele se depun la adresa și până la termenul prevăzut în anunțul de licitație și în instrucțiuni și trebuie să conțină: declarație de participare, documente care să ateste că ofertantul are calitatea de persoană juridică autorizată, fără condamnări penale, fără datorii la bugetul statului și la Consiliul Județean Caraș – Severin, acte doveditoare privind achiziționarea documentației de licitație și plata garanției de licitație, etc.
2. - Condițiile de valabilitate a ofertelor sunt prezentate în detaliu în Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. - Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:
 - a) Prin atingere la termen;
 - b) Înainte de termen, la inițiativa uneia dintre părți, cu o înștiințare prealabilă transmisă cu 60 de zile înainte de data încetării, precum și cu acordul scris al celeilalte părți;
 - c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către părți;
 - d) Pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.
- 2.- În temeiul pactului comisoriu de gradul IV asumat de către părți, contractul de închiriere încetează, fără punere în întârziere, în cazul neexecutării de către locatar a obligațiilor care îi incumbă potrivit contractului de închiriere si/sau în situația în care locatarul nu păstrează destinația bunului închiriat, precum și în cazul încetării dreptului de proprietate publică asupra bunului închiriat ori dacă interesul public o impune.

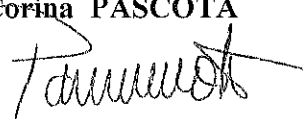
3.- La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatarul are obligația de a preda spațiul liber de orice sarcini la termenul expirării înștiințării prealabile, fără să solicite despăgubiri pentru eventualele investiții executate. În caz contrar, locatorul poate trece la executarea silită.

Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte elemente ale închirierii, se stabilesc, în detaliu, prin contractul de închiriere.

PREȘEDINTE,
Silviu HURDUZEU



DIRECTOR EXECUTIV,
Corina PASCOTĂ





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAȘ-SEVERIN
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA
Tel. +40 – (0)255 – 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127
E-mail: cjes@cjes.ro

ANEXA Nr. 4
la H.C.J. C-S nr. 17/31.01.2019

Model – Cadru

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Capitolul I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. – Între :

- 1 . **CONSILIUL JUDEȚEAN CARAȘ - SEVERIN** cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1, județul Caraș-Severin, CIF 3227890, reprezentată prin Președinte – Domnul Silviu HURDUZEU, în calitate de **locator** (proprietar)

și

- 2. _____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, județul Caraș-Severin, CIF/CUI _____, reprezentată prin _____, domnul/doamna _____, telefon _____, în calitate de **locatar** (chiriaș), se încheie următorul contract de închiriere

Capitolul II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului compus din două încăperi, în suprafață totală utilă de 35,0 mp., având ca destinație - spațiu de birouri, situat la Et.II al imobilului situat Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 7, aflat în domeniul public al județului Caraș – Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin.

(2) Prezentul contract de închiriere a fost întocmit în baza Hotărârii Consiliului Județean Caraș-Severin nr. 17/31.01..2019 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu din imobilul situat administrativ în municipiul Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 7, Et.II județul Caraș-Severin, aflat în domeniul public al județului Caraș- Severin și administrarea Consiliului Județean Caraș-Severin, a Procesului-verbal de licitație nr. ____/____.2019 și a Raportului nr. ____/____.2019, documente întocmite de Comisia de licitație.

Art. 3. – Predarea-primirea obiectului închirierii va fi consemnată într-un proces-verbal care se constituie ca **anexa** la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

Capitolul III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4. – Durata contractului de închiriere este 3 ani de la data încheierii acestui document contractual .

Capitolul IV. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 5. - Prezentul contract poate fi modificat cu acordul părților, prin act adițional, numai în condițiile prevăzute de lege.

Capitolul V. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 6. – Chiria lunară pentru folosirea spațiului care face obiectul contractului de închiriere este de ____ lei/lună, conform Procesului-verbal de licitație nr ____/____.2019 și a Raportului nr. ____/____.2019 întocmite de Comisia de licitație.

Prețul închirierii nu include TVA. TVA-ul se va calcula și percepe doar în condițiile legii.

Art. 7. (1) Chiria lunară se poate modifica unilateral de către locator, în funcție de unele reglementări legale, de influențe intervenite în costuri, de situația în care tarifele minime aprobate prin hotărâri de consiliu depășesc, la un moment dat, tarifele care au fost licitate sau de alte considerente, pe care locatarul se consideră că și-o însușește în mod tacit. Intenția de modificare a chiriei se transmite în scris locatarului.

(2) În situația în care locatarul nu își însușește noul nivel al chiriei, va notifica acest fapt în scris, denunțând în mod unilateral contractul cu 30 de zile înainte, după care va elibera spațiul în cel mult 15 zile de la data notificării, perioadă pentru care va plăti chirie la vechiul nivel.

(3) Neplata chiriei datorate, timp de 2 luni de la scadență, conferă locatorului dreptul să treacă la executare silită. Prezentul contract constituie titlul executoriu pentru evacuarea locatarului din spațiu și pentru recuperarea debitului restant.

Art. 8. – Plata chiriei se va face lunar, până la sfârșitul lunii, pentru luna în curs la casieria Consiliului Județean Caraș Severin sau prin virament în contul locatorului nr. RO28TREZ18121A300530XXXX (beneficiar Consiliul Județean Caraș-Severin), cod fiscal 3227890-Trezoreria Municipiului Reșița .

Orice modificare a conturilor menționate va fi notificată locatarului.

Art. 9. – Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii atrage după sine majorări de întârziere calculate conform legii, la nivelele stabilite de către aceasta, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit scadentă.

Capitolul VI. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

Art.10 –1) Pentru buna execuție a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 7 (șapte) zile de la data semnării prezentului contract de închiriere, prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar o garanție de bună execuție, în valoare de _____ lei, echivalentul a 2 (două) chirii lunare rezultate în urma licitației, respectiv prețul contractului de închiriere.

2) Garanția de bună execuție se constituie prin deschiderea unui cont la dispoziția Consiliului Județean Caraș-Severin deschis la Trezorerie Municipiului Reșița, un cont de disponibil distinct.

3)-Garanția de bună execuție se reține :

a)- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 60 zile de la data scadență;

b)- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 zile;

c)-în cazul în care se constată deterioarea stării fizice actuale a spațiului;

d)-în cazul în care nu achită în termen de 60 zile contravaloarea impozitului și a altor taxe locale.

4)-Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

Capitolul VII. DREPTURILE LOCATORULUI

Art. 11. –Locatorul are următoarele drepturi:

a) să controleze modul în care este folosit spațiul;

b) să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii și întreținerii spațiului potrivit destinației pentru care a fost închiriat.

Capitolul VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 12.- Locatorul are următoarele obligații:

a) să predea spațiul, în baza unui proces verbal de predare-primire în care va fi prezentat starea spațiului și instalațiilor aferente;

b) să asigure folosința bunului închiriat în tot timpul contractului, cu condiția respectării de către locatar a clauzelor contractuale

c) Consiliul Județean Caraș - Severin, prin Direcția Generală Financiar - Administrativ, are obligația să factureze și să încaseze sumele reprezentând chiria și contravaloarea utilităților aferente spațiilor transmise în închiriere în baza prezentului contract (apă, canalizare, gaz, energie electrică, impozite/ taxe locale aferente spațiului, etc).

Capitolul IX. DREPTURILE LOCATARULUI (CHIRIAȘULUI)

Art. 13. – Locatarul are următoarele drepturi :

a) să folosească spațiul conform destinației stabilite, pe toată durata contractului de închiriere.

Capitolul X. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘULUI)

Art. 14. – Locatarul are următoarele obligații :

- a) Să folosească spațiul ce face obiectul contractului conform destinației stabilite ,
- b) Să suporte cheltuielile de întreținere, reparații și/sau modernizare asupra imobilului pe care-l închiriază.
- c) Să achite la timp contravaloarea chiriei și a cheltuielilor privind utilitățile aferente spațiului închiriat .
- d) Să răspundă, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor instituite conform alin. (a)-(b).
- e) Să efectueze recompartimentarea și modificarea spațiului închiriat, numai cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea și avizarea construcțiilor și în temeiul unei aprobări prealabile a titularului dreptului de proprietate.
- f). Să asigure paza și să păstreze integritatea bunurilor, să le mențină în mod corespunzător și să nu le degradeze sau să le distrugă;
- g) Să achite la timp contravaloarea impozitului și a altor taxe locale aferente spațiului închiriat;
- h). Pentru asigurarea utilităților, să realizeze bransamente la instalațiile de alimentare, cu contorizare separată, care să permită evidențierea clară a consumului propriu de energie electrică, eventual gaz metan și apă și să achite, la timp, în baza facturilor emise de Consiliul Județean Caraș-Severin, sumele reprezentând contravaloarea acestor utilități și a serviciilor aferente spațiilor închiriate în baza contractului, cheltuieli ce revin locatarului începând cu data preluării efective a spațiilor, acestea nefiind cuprinse în prețul chiriei.
- i) Să ia toate măsurile ce se impun și să respecte normele P.S.I., sanitare, de protecție a muncii și a mediului, liniștea și curățenia în spațiile închiriate și în zona aferentă;
- j). Să obțină avizele și autorizațiile legale de funcționare în aceste spații.
- k). Să nu efectueze modificări la partea de construcții și instalații aferente spațiului, fără avizul proprietarului exprimat în scris și după obținerea autorizației de construire, dacă este cazul;
- l). Să nu blocheze căile de acces din zonă și să permită libera circulație pe acestea.
- m). La expirarea termenului contractual sau rezilierea contractului, să elibereze spațiul și să-l predea în stare bună, liber de orice sarcini, inclusiv investițiile realizate ulterior la acesta, precum și toate documentațiile tehnice aferente;
- n) Să constituie garanția de bună execuție în valoare de _____ lei (echivalentul a două chirii lunare rezultate în urma licitației, respectiv prețul contractului de închiriere) în termen de maxim 7 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- o) . Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- p). Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- r). Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;

3. - Pe toată durata contractului de închiriere locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea, sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

Art. 15 Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

- 1). În cazul neplății chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere calculate conform legii, la nivelele stabilite de către aceasta
- 2). La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.
- 3). În cazul nerespectării destinației imobilului închiriat, neachitării chiriei și/sau contravaloarii facturilor pentru utilități aferente spațiului închiriat, în termen de 60 zile de la data scadenței, nerespectarea normelor PSI, neasigurarea pazei imobilului închiriat, deteriorarea în mod culpabil a imobilului închiriat, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune-interese, cu executarea garanției de bună execuție a contractului.
- 4). Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.
- 5). În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat în contract, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării

acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă, cu plata de daune-interese.

Capitolul XI. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art. 16. - Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații:

- a) Prin atingere la termen;
- b) Înainte de termen, la inițiativa uneia dintre părți, cu o înștiințare prealabilă transmisă cu 60 de zile înainte de data încetării, precum și cu acordul scris al celeilalte părți;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către părți;
- d) Pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

Art.17 - În temeiul pactului comisoriu de gradul IV asumat de către părți, contractul de închiriere încetează, fără punere în întârziere, în cazul neexecutării de către locatar a obligațiilor care îi incumbă potrivit contractului de închiriere și/sau în situația în care locatarul nu păstrează destinația bunului închiriat, precum și în cazul încetării dreptului de proprietate publică asupra bunului închiriat ori dacă interesul public o impune.

Art. 18. (1) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatarul are obligația de a preda spațiul liber de orice sarcini la termenul expirării înștiințării prealabile, fără să solicite despăgubiri pentru eventualele investiții executate.

(2) În caz contrar, locatorul poate trece la executarea silită.

Capitolul XII. CLAUZE SPECIALE

Art. 19. - Prezentul contract de închiriere se poate modifica și/sau completa prin acordul de voință al părților, prin acte adiționale, oricând în timpul executării sale.

Art. 20. - Pe toată durata contractului de închiriere locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea, sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

Art.21. - Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuasă a vreuneia dintre clauzele contractuale, partea vinioasă se obligă să plătească daune-interese conform legii.

Capitolul XIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 22. 1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

2). Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează..

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

4). Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica imediat celeilalte părți producerea acesteia, precum și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

5). Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți înțetarea cazului de forțoa majoră.

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

Capitolul XIV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 23. (1) Achizitorul și prestatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 30 zile de la începerea acestor tratative, achizitorul și prestatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanța competentă.

Art.24. - Limba care guvernează contractul

(1) Limba care guvernează contractul este limba română.

Art.25. – Comunicări

(1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

(3) Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art.26. Legea aplicabilă contractului

(1) Contractul va fi interpretat conform legiilor din România.

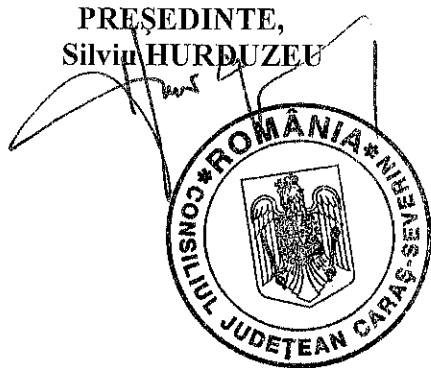
Prezentul contract conține ___ pagini și a fost încheiat în 4 (patru) exemplare, din care unul la locatar.

Procesul verbal de predare primire și eventualele anexe ale acestuia fac parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

LOCATOR,

LOCATAR,

**PRESEDINTE,
Silviu HURDUZEU**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Corina PASCOTĂ**