**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

pentru închirierea imobilului – spațiu comercial, în suprafață de 101 mp, situat în Comuna Covăsânț, str.Arțarului nr. 3 ”Bloc specialiști” apartamentul 9 jud. Arad, CF nr.309169-C1-U1

cad. 309169-C1-U1 în vederea utilizării acestuia ca spații comerciale cu destinație farmacie

**SECTIUNEA I :**

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**MOTIVELE DE FAPT ȘI DE DREPT, CARE IMPUN ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI SUNT:**

* art. 108, 129 și Secțiunea a IV – a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ
* închirierea se va face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii.

1. **INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII:**

**1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;**

Imobilul este situate în intravilan la adresa administrativă str.Arțarului nr.3 (nr. administrativ vechi 471-472), bloc specialiști ap.9 fiind înscris în Cartea Funciară nr. 309169-C1-U1, nr. cadastral 309169-C1-U1. Suprafața totală a imobilului este de 101 mp.

**1.2. Destinația spațiului ce face obiectul închirierii;**

Scopul închirierii este de a valorifica acest spațiu prin aducerea unor venituri la bugetul local al Comunei Covăsânț (prin chirie, impozite) , încurajarea dezvoltării activităților comerciale și/sau de servicii adresate populației și nu în ultimul rând evitarea degradării acestui spațiu datorată neutilizării și pe cale de consecință a neîntreținerii lui.

**1.3. Condițiile și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar, privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul închirierii;**

**1. Motivaţia pentru componenta economica:**

* administrarea eficienta a domeniului public și privat pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
* închirierea bunurilor aflate în domeniul public și privat constituie o sursă permanentă şi sigură de venituri pentru bugetul local.
* chiria obţinută se face venit la buget iar spațiile comerciale în cauză sunt puse în valoare;

**2. Motivaţia pentru componenta financiară:**

Principalele avantaje sunt următoarele:

* chiriașul va achita autorităţii contravaloarea chiriei, stabilită prin contract.
* închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor, în sarcina chiriașului.

**3. Motivaţia pentru componenta socială:**

* crearea unui climat care sa atraga si investitii ce au un impact pozitiv asupra comunitatii.
* crearea unor locuri de muncă de care pot să beneficieze inclusiv locuitorii din comună.
* Asigurarea posibilității de achiziționare a produselor farmaceutice (în special medicamente) fără a necesita deplasarea în altă localitate.

**4. Motivaţia pentru componenta de mediu:**

* chiriașul va avea obligaţia, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu. Contractul transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
* luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului si a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
* gestionarea eficientă a deşeurilor si menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale in vigoare;

1. **CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII:**

**2.1. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii;**

Imobilul este un bun aparținând domeniului privat al comunei, având destinația de spațiu comercial.

Procedura de atribuire a contractului este prin licitatie publică deschisă cu **oferte în plic sigilat**.

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

Chiriașul are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului pe toata durata derularii contractului. Prin activitatea desfasurata nu se va polua solul cu diversi agenti daunatori, nu vor fi infestate apele freatice sau subterane.

In acest scop chiriașul va avea in dotarea activitatii desfasurate toate capacitatile necesare evitarii unor astfel de situatii. Chiriașul va detine toate instalatiile necesare recuperarii, depozitarii agentilor poluanti, deseurilor ce rezulta din activitatea sa, in vederea reciclarii acestora, are obligatia de a incheia contracte cu agentii economici autorizati pentru reciclarea materialelor, are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfasurata in imediata apropiere a celorlalte cladiri ce au destinatia de locuinte.

Autoritatea publica locala va fi îndreptățită să aplice legislatia in domeniu, pentru care are atributii, fara a se tine cont ca este parte contractanta.

Obligatiile de mediu trec în sarcina chiriașului începand cu data intrarii în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligatiilor de mediu se vor efectua de catre chiriaș.

**2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;**

Imobilul va fi folosit în regim de continuitate si permanentă pentru scopul în care este închiriat, eventualele schimbări de destinatie sunt interzise.

Chiriașul are dreptul şi, în acelaşi timp, obligaţia de exploatare a bunului, în schimbul unei chirii şi pentru o durată determinată, cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege şi a contractului de închiriere.

Chiriașul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a obiectului închirierii.

Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, imobilul ce va fi închiriat. Toate avizele si acordurile (inclusiv documentatiile necesare) cerute de prevederile normative în vigoare pentru desfasurarea activitatii vor fi obtinute de chiriaș pe cheltuiala proprie.

**2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat / posibilitatea subînchirierii, după caz;**

Imobilul închiriat nu va putea fi subînchiriat iar dreptul de închiriere asupra imobilului nu se transmite altor persoane.

**2.5. Durata închirierii:**

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire de 5 ani;

Conform regulamentului, Contractul se încheie în conformitate cu legea română.

Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor, consemnat în scris și cu realizarea formelor de publicitate necesare.

**2.6. Chiria;**

Prin chirie se înțelege suma de bani pe care chiriașul o datorează periodic în schimbul exploatării bunului. Ea reprezintă principala obligație a chiriașului și constituie un element esențial al contractului de închiriere. Chiria minimă de pornire a licitatiei este de **6,05 lei/mp/lună.**

1. Chiria se va plati lunar, până în data de 5 a lunii pentru luna în curs.

b) Modalităţile de plata se stabilesc de comun acord al partilor prin contract.

c) Chiriașul este de drept în întarziere în cazul în care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a împlinit fără ca aceasta obligație să fi fost executata. Executarea cu întarziere a obligatiei de plata a chiriei, atrage obligația la plata de penalitati de întarziere conform legilor în vigoare, calculate la suma datorata si neplatita. Cuantumul penalitaților în caz de întârziere la plată, este de 0,1 % / zi de întârziere.

**2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar;**

Pentru participarea la licitaţie ofertanții trebuie să constituie garanţia, care va fi de 1222 lei reprezentând contravaloarea chiriei în avans pentru un interval de două luni .

Garanţia pentru participare poate fi constituită în una din următoarele forme:

1. Scrisoare de garanţie bancară pentru participare la procedură
2. Instrument de garantare emis în condiţiile legii de o societate de asigurări
3. Virament bancar în contul primăriei, deschis la Trezoreria Lipova
4. Plata în numerar efectuată la Casieria Primăriei Covăsânț

Garanţia de participare va fi restituită de către primărie tuturor ofertanţilor necâştigători în termen de 7 zile de la comunicarea rezultatului licitației, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

Garanţia de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câştigător al licitaţiei, nu semnează din culpa sa, contractul de închiriere .

**2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor care fac obiectul închirierii, sunt:**

**2.8.1. Protejarea secretului de stat** - NU ESTE CAZUL

**2.8.2. Materiale cu regim special;**

1. ofertele depuse în cadrul licitației de către persoanele interesate;
2. fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant;
3. acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor proprietarului;

**2.8.3. Condiții de siguranță în explotare**;

Chiriașul este obligat sa asigure folosirea eficace în regim de continuitate si de permanentă a obiectului închirierii.

Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, imobilele ce vor fi închiriate.

Toate avizele si acordurile (inclusiv documentatiile necesare) cerute de prevederile normative in vigoare pentru desfasurarea activitatii vor fi obtinute de chiriaș pe cheltuiala proprie.

**2.8.4. Protecția mediului;**

Chiriașul are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului pe toata durata derularii contractului, având obligații referitoare la interdicţiile de poluare a aerului, solului şi păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfăţişarea zonei, privesc în exclusivitate chiriașul.

**2.8.5. Protecția muncii;**

Chiriașul are obligatia de a respecta legislatia în vigoare privind protectia muncii pe durata derularii contractului. Responsabilităţile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condiţiile de muncă şi protecţia muncii revin în totalitate chiriașului.

* + 1. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte nu este cazul- NU ESTE CAZUL

1. **CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;**

Redactarea ofertelor se realizează în limba română și se vor depune la sediul primăriei.

Ofertanţii transmit ofertele lor în doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul de oferte, precizându-se data si ora.

**3.1 PLICUL EXTERIOR**

**Pe plicul exterior** se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și va conţine:

1. o fişă cu informaţii privind ofertantul
2. o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
3. dovada achitării garanției de participare;
4. certificat constatator simplu sau în formă extinsa de la ORC, care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale, sau orice act doveditor prin care obligatoriu să fie activat codul CAEN desfăsurării activității pentru care se inițiază închirierea;
5. copie CUI;
6. copie statut sau act constitutiv;
7. copie CI - reprezentant /aministrator;
8. certificat fiscal eliberat de Primărie în raza careia ofertantul îşi desfăşoară activitatea, , din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plata faţă de bugetul local, valabil la data depunerii.
9. certificat fiscal eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plata faţă de bugetul general consolidat al statului, valabil la data depunerii.

**3.2. PLICUL INTERIOR**

**Pe plicul interior**, se înscrie denumirea ofertantului și sediul social. Plicul interior va conţine:

1. Oferta propriu-zisă, exprimată în lei/mp/lună.
2. Bilanțul contabil aferent anului anterior și balanța contabilă aferentă lunii anterioare depunerii ofertei (dacă este cazul)
3. Declarație privind neîncălcarea normelor de protecție a mediului în ultimele 12 luni, respectiv de nesancționare în acest sens

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

**3.3 DEPUNEREA OFERTELOR**

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

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

Documentația va fi transmisă (depusă) pană la data și ora stabilită în Calendarul licitației, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfăsurării licitatiei si este confidentială pană la deschidere de către comisia de evaluare.

**3.4 CRITERIILE DE ATRIBUIRE**

Criteriile de atribuire a contractului sunt:

1. Cel mai mare nivel al chiriei – 40%
2. Capacitatea economico - financiară a ofertanților – 10%
3. Protecția mediului înconjurător – 10%
4. Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 40%

În situaţia în care ofertele cu documentele se primesc cu întârziere faţă de termenul precizat mai sus, acestea nu mai participă la licitaţie, fiind respinsi pentru motivul nedepunerii în termen a documentației.

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

**Oferta va cuprinde :**

Oferta financiară – reprezintă chiria pe care ofertantul se angajează să o plătească, conform caietului de sarcini. Cuantumul minim al acesteia este de 6,05 lei/mp/lună.

1. **CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE.**

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situaţii:

***(1)*** – Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situaţii:

1. La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
2. Conform clauzelor contractuale;
3. În cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată; În cazul în care interesul național sau local o impune, denunțarea se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat închirierea. Cazul de interes public se probează prin acte administrative emise de autoritatea locală sau prin Hotărâri ale Guvernului. Dacă părțile nu se înțeleg urmează ca acestea să se adreseze instanței de judecată sau arbitrare.
4. În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chirișului; Contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.
5. Prin hotărâre judecătorească;
6. Prin renunțare

1. Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de proprietar, de către o comisie formată din reprezentanții proprietarului, care împreună cu reprezentanții chiriașului vor propune Consiliului Local Covăsânț, continuarea sau încetarea contractului.

2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 15 zile prin telefon, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

4. În condițiile în care forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

***(2)*** – La încetarea contractului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

1. **INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea Contractului de închiriere, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului Arad.

Termen pentru sesizarea instanţei: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.  
 Împotriva hotărârii tribunalului, se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a Curţii de apel, conform prevederilor legale.

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

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

1. Contractul de închiriere trebuie sa conţină:
2. partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini;
3. alte clauze contractuale stabilite de părţi prin acordul lor conform imobilului ce face obiectul închirierii.
4. În cazul neîncheierii Contractului de închiriere, daunele-interese se stabilesc de către Judecătoria în a cărui rază teritorială se afla sediul proprietarului, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
5. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, proprietarul reia procedura, în condiţiile legii.
6. **DREPTURILE PĂRŢILOR**

***Drepturile chiriașului***

Chiriașul, pe durata de valabilitate a contractului, are dreptul de a folosi în mod direct, pe riscul, pe cheltuiala şi pe răspunderea sa bunul închiriat;

***Drepturile proprietarului***

Proprietarul are dreptul să verifice stadiul de realizare a investiţiilor şi să inspecteze respectarea obligaţiilor asumate de chiriaș.

În vederea verificării modului în care se respectă obligaţiile asumate de chiriaș, prin Dispoziţia Primarului se va numi o Comisie de verificare (control) formată din: reprezentanţii proprietarului, reprezentanţii chiriașului.

Proprietarul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local;

Proprietarul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligaţiile chiriașului.

Proprietarul are dreptul să primească în proprietate bunurile libere de sarcini la încetarea contractului de închiriere.

1. **OBLIGAȚIILE PĂRŢILOR**

***Obligaţiile chiriașului***

Chiriașul are obligaţia să semneze Contractul, conform calendarului licitației;

Chiriașul are obligaţia de a întocmi şi obţine toate avizele şi acordurile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității.

Chiriașul are obligaţia să respecte legislaţia, normele, prescripţiile şi regulamentele privind construirea, igiena şi protecţia muncii, protecţia mediului, prevenirea şi combaterea incendiilor;

Chiriașul are obligaţia să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului;

La încetarea Contractului, prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate bunul, în mod gratuit şi liber de orice sarcini.

În cazul în care chiriașul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii bunului va notifica de îndată acest fapt proprietarului.

Chiriașul este obligat să plătească chiria stabilită prin Contract, la termenele şi condiţiile stabilite în prezentul Caiet de sarcini;

Chiriașul are obligaţia să permită accesul Comisiei de verificare (control) numite în condiţiile prezentului caiet de sarcini la toate bunurile şi documentele rezultate sau utilizate în execuţia prezentului Contract.

***Obligaţiile proprietarului***

Proprietarul are obligaţia să întocmească şi să semneze Contractul conform calendarului licitației;

Proprietarul are obligaţia să nu îl tulbure pe chiriaș în exerciţiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere;

Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor chiriașului.

**SECTIUNEA II :**

**CAIET DE SARCINI**

**I.1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

Imobilul propus spre închiriere, prin licitatie publica este spațiul comercial identificat ca apartamentul 9 situat la parterul Blocului ”specialiști” și înscris în Cartea Funciară nr. 309169-C1-U1 cu nr. cad. 309169-C1-U1. Imobilul are suprafața totală de 101 mp. Imobilul nu este revendicat şi nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini. Categoria actuală de folosință a imobilului este de spațiu comercial.

Prin închirierea acestui imobil se doreste valorificarea acestuia prin aducerea unor venituri la bugetul local.

**I.2. FORMA DE ÎNCHIRIERE**

**1.2.1. Forma de închiriere** - prin Licitatie cu oferte in plic sigilat.

**1.2.2. Cadrul legislativ de referinta:**

La procedura pot participa următoarele categorii de ofertanți: persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale precum și persoane juridice romane cu participatie de capital autohton, strain sau mixt si care indeplinesc conditiile de înscriere si calificare solicitate prin documentatia de atribuire având ca domeniul principal sau secundar de activitate inregistrat activități de comerț în domeniul farmaceutic.

**I.3. ELEMENTE DE PREŢ**

**Chiria minima este stabilita la 6,05 lei/mp/lună.**

Plata chiriei se face in numerar sau virament, lunar, până în data de 5 a lunii pentru luna în curs.

Neplata chiriei in termenul prevazut da dreptul proprietarului să pretinda penalitati în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întarziere.

Neplata chiriei întârziată cu peste 90 de zile duce la rezilierea de drept a contractului, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres), cat si la revenirea imobilului la dispozitia proprietarului fara nici o obligatie a acestuia fata de chiriaș.

Chiriașul ramane obligat la plata chiriei datorată, până la retragerea închirierii si a majorarilor de intârziere.

Prima chirie se va plati în termen de 30 zile dupa semnarea contractului.

Chiria obtinuta se face venit la bugetul local.

**I.4. CERINTE SOLICITATE CHIRIAȘULUI**

- Să utilizeze bunul, în vederea realizării activităților de comerț.

- Să achite obligațiile fiscale aferente.

**I.5. DURATA ÎNCHIRIERII**

Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data semnării contractului de închiriere. Durata poate fi prelungită pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata iniţială, prin încheierea unui act adiţional.

**I.6. GARANŢII FINANCIARE**

Ofertanţii sunt obligaţi să constituie garanţia de participare la licitaţie, în valoare de 1222 lei. Garanţia de participare la licitație, se constituie în una dintre următoarele forme:

- în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Covăsânț deschis la Trezoreria Lipova, cu specificaţia la obiectul plăţii - garanţie de participare la licitaţia pentru închirierea imobilului descris în prezenta documentație;

- prin scrisoare de garanţie bancară, cu termen de valabilitate de 90 de zile;

- în numerar achitat la casieria Primăriei Covăsânț;

- instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate de asigurări.

Garanţia de participare se returnează ofertanţilor necâştigători, în termen de 7 zile lucratoare de la comunicarea rezultatului proceduri de închiriere, în baza unei solicitări scrise.

Garanţia de participare se pierde în următoarele situaţii: dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia; în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de minim 20 de zile calendaristice și maxim 30 de zile, de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere. Garanția rămâne valabilă in caz de reluare a procedurii de licitație.

**I.7. RESPONSABILITĂŢI PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI**

Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, incepand de la preluarea bunului, până la încetarea contractului, si respectiv pana la refacerea cadrului natural, dupa execuţia lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare etc), cat şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane invecinate.

Chiriașul are obligaţia de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile şi avizele, impuse de legislaţia mediului.

**I.8. INTERDICŢIA SUBINCHIRIERII**

Chiriașul nu are drept de suînchiriere a imobilului, ce face obiectul contractului de închiriere.

**I.9. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ŞI EFECTELE ACESTUIA**

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă.

Modelul Contrctului de închiriere este prevăzut în prezenta documentație, fiind anexă la HCL. Contractul va fi încheiat după împlinirea termenului de minim 20 de zile calendaristice de la data efectuării comunicărilor prevăzute de art. 341 alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019.

Contractul va contine drepturile si obligatii celor doua parti. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul atrage pierderea garanţiei depusă pentru participarea la licitaţie.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, licitaţia publică va fi anulată, iar proprietarul va relua procedura de licitaţie publică, de la etapa publicării anunţului, în condiţiile legii, documentația de atribuire păstrându-şi valabilitatea.

**Incetarea si Rezilierea contractului de închiriere**

Contract de închiriere încetează prin :

1. Înţelegerea părţilor, pentru motive întemeiate verificate şi acceptate de proprietar, sub condiţia achitării de către chiriaș, a chiriei şi a altor obligaţii izvorâte din contract.

2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin, prin act adiţional, prelungirea acestuia.

3. În cazul în care interesul naţional sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina proprietarului, întocmindu-se o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul. In această situaţie nu se percep daune.

4. Rezilierea contractului intervine:

a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chiriaș, prin rezilierea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri (plata chiriei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) in sarcina chiriașului;

b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chiriaș, cu plata de despagubiri in sarcina proprietarului.

5. Renuntare din partea chiriașului, fără plata unei despagubiri, la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţi obiective a chiriașului de a folosi bunul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș şi acceptată de proprietar); în acest caz chiriașul va notifica proprietarul, în termen de 15 zile de la constatarea situaţiei intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activităţii. Imposibilitatea obiectiva de a folosi bunul poate fi invocată în cazul cînd chiriașul are o situaţie financiară precară, în cazul falimentului sau a dizolvării.

6. Schimbarea destinatiei obiectului închirierii dupa semnarea contractului de închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închirere.

**I.13. FORMA DE CONTROL ŞI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE PROPRIETAR**

Pe durata contractului de închiriere, proprietarul are dreptul să verifice respectarea obligaţiilor asumate de chiriaș, să inspecteze bunurile, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin prestarea serviciilor. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a chiriașului şi în condiţiile stabilite în contract.

Prin înscrierea la licitatie toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de catre ofertant.

**SECTIUNEA A III-A**

**INSTRUCTIUNI PENTRU ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI**

**II.1. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI**

**A. Data organizarii licitatiei se face conform anunțului publicitar.**

1. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel putin 2 ofertanți. Dupa desigilarea primului plic, oferta valabila trebuie sa întruneasca conditiile prevazute la capitolul 3 din documentatia de atribuire. In cazul in care nu exista ofertă/oferte valabile, se va organiza o noua licitatie, fără efectuarea altor formalități. Dupa stabilirea ofertantului castigator, toti ofertantii vor fi informati in scris, despre rezultatul licitatiei.
2. Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul “Oferte”, plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin Dispozitia primarului, la data fixata pentru deschiderea lor prevazuta in anuntul publicitar.
3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.
4. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute si intocmeste un proces-verbal, în care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal care consemneaza operatiunile descrise de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
6. In cazul in care nu exista oferte calificate, Comisia de evaluare va intocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica deschisa.
7. Criteriul de atribuire al contractului este stabilit la punctul 3.4 în Documentația de atribuire.
8. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.
9. In cazul în care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal şi se va organiza o noua licitatie.
10. Daca nici cea de-a doua licitatie nu a condus la desemnarea unui castigator, aceasta se va consemna intr-un proces verbal, urmând a se stabili de către Consiliul Local al Comunei Covăsânț dacă procedura va fi reluată.
11. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului.
12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, in termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Contractul de închiriere se va incheia cu ofertantul castigator conform Regulamentului de închiriere. Neincheierea contractului intr-un termenul stabilit, poate atrage plata daunelor-interese de catre partea în culpă.

Orice ofertant sau imputernicit are dreptul de a participa la sedinta de deschidere a ofertelor. Ofertele sunt considerate inacceptabile în şedinta de deschidere dacă se încadrează în una din următoarele situaţii:

* ofertele au fost depuse după data şi ora limită sau la altă adresă decât cea menţionată în anunț.
* nu sunt însoţite de garanţia de participare la licitatie, constituită conform documentaţiei de atribuire.

Acestea nu vor fi luate în considerare şi vor fi returnate nedeschise.

**II.2. MODUL DE OBTINERE A DOCUMENTATIEI DE ATRIBUIRE**

Documentatia de atribuire se obtine de la sediul Primăriei Comunei Covăsânț, în urma unei solicitări formulate de persoana interesată.

**II.3. POSIBILITATEA RETRAGERII OFERTEI**

Orice ofertant are dreptul de a-si retrage oferta numai pana la data limita stabilita pentru depunerea ofertei si numai printr-o solicitare scrisa în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-si retrage oferta dupa expirarea datei limita stabilite pentru depunerea ofertelor sub sanctiunea excluderii acestuia de la procedura de licitatie.

**II.4. DESCHIDEREA OFERTELOR**

Ofertele vor fi deschise la sediul primariei, conform Calendarului licitației. Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la sedinta de deschidere a ofertelor.

**II.5. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ŞI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENŢA ŞI RELAŢIILE ÎNTRE PĂRŢI**

Documentele, notificările, deciziile şi alte comunicări, care trebuie transmise între părţi se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepţia documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitaţiei.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română. În cazul în care părțile comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicaţie care nu asigură înregistrarea conţinutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

**II.6. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ŞI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR**

Documentele depuse de ofertant, vor fi ştampilate şi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

**II.7. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAŢIEI**

Anularea licitaţiei poate fi acceptată atunci când:

- se constată nereguli importante în derularea licitaţiei;

- în cazul unor contestaţii întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanţilor comisiei de licitaţie şi se va comunica în scris tuturor participanţilor, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul licitaţiei cât şi ulterior până la semnarea contractului ofertantul despre care se dovedeşte că a furnizat informaţii false în documentele de calificare.

**II.8. DEPUNEREA, SOLUŢIONARE ŞI COMPETENŢA REZOLVĂRII CONTESTAŢIILOR**

Participanţii nemulţumiţi de rezultatul licitaţiei pot depune contestaţie conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

**II.9. DISPOZITII GENERALE**

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate, semnate. Nu se accepta completarea ofertei dupa deschidere.

În situatia in care se constata lipsa vreunui document, oferta va fi respinsa.

SECTIUNEA A IV-A :

FORMULARE

**Operator economic / Societatea …………………………………..**

**Înregistrat la sediul Primăriei nr. ....... /................ , ora: ……………..**

**SCRISOARE DE ÎNAINTARE**

**CĂTRE**

**COMUNA COVĂSÂNȚ**

Ca urmare a anunţului de licitatie vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța privind garanţia pentru participare, taxa de participare în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei;

2. Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original şi într-un număr de 2 copii:

a) oferta;

b) documentele care însoţesc oferta.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Cu stimă,

**Data: …………………………**

**Ofertant,**

**…………………………………**

**Operator economic**

**………………………………………**

**Formular 1**

**DECLARAŢIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ**

1. Subsemnatul, reprezentant al **……………………………………** declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura pentru atribuirea contractului, organizată de Comuna Covăsânț, particip şi depun ofertă: |\_| în nume propriu; |\_| ca asociat în cadrul asociaţiei..............; |\_| ca subcontractant al .............;
2. Subsemnatul declar că:|\_ | nu sunt membru al niciunui grup sau reţele de operatori economici; |\_| sunt membru în grupul sau reţeaua a cărei listă cu date de recunoaştere o prezint în anexă.
3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului sau, în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători, pe parcursul derulării contractului.
4. De asemenea, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.
5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizaţi ai Comunei Covăsânț cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră.

**Data: ………………………**

**Ofertant,**

**………………………….**

**(denumirea/nume, prenume)**

**Reprezentant legal**

**……………………..**

**(Nume, prenume)**

**………………………………**

(semnătura autorizată)

**Formular 2**

**Operator economic**

**Societatea ……………………….. S.R.L**

**FORMULAR DE OFERTA**

pentru licitatia privind închirierea \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in vederea

realizării \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Dupa examinarea anuntului publicitar si a caietului de sarcini, cat si a instructiunilor pentru ofertanti, pus la dispozitia noastra de catre d-voastra, oferim in speranta adjudecarii \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- pe durata …… de ani (maxim 10), suma de …………. lei/lună, pentru perioada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Ne obligam sa mentinem oferta pentru o perioada de 90 de zile, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de …………. Oferta ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

**Data: ……………………**

**Ofertant,**

**…………………………………….**

**(denumirea/nume, prenume)**

**Reprezentant legal**

**…………………**

**(Nume, prenume)**

**………………………………**

(semnătura autorizată)

**Formular 3**

**Operator economic**

**Societatea ……………………… ………………………**

**INFORMAŢII GENERALE**

1. Denumire: **……………………….**
2. Cod fiscal: ………………….
3. Adresa sediului central: ……………………………….
4. Telefon: ………………………… Fax: ………………………… E-mail: …………………………
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare: …………………………………….
6. Obiect de activitate, pe domenii: (în conformitate cu prevederile din statutul propriu): …………………………….
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: (adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare) :-
8. Principala piaţă a afacerilor: U.E.
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani: Medie anuală: ………………..

**Data: …………………….**

**Ofertant,**

**………………………………….**

**(denumirea/nume, prenume)**

**Reprezentant legal**

**…………………….**

**(Nume, prenume)**

**………………………………**

(semnătura autorizată)

**Formular 4**

**Operator economic**

**Societatea …………………….. S.R.L**

**DECLARAŢIE**

Ofertantul **…………… ……………. S.R.L** se angajează ca în situaţia în care oferta sa va fi declarată câştigătoare să respecte întocmai cerinţele prevăzute în Documentaţia de atribuire şi în Caietul de sarcini a contractului \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in vederea

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Data: ……………………**

**Ofertant,**

**S.C. ……………………… S.R.L.**

**(denumirea/nume, prenume)**

**Reprezentant legal**

**……………………….**

**(Nume, prenume)**

**………………………………**

(semnătura autorizată

**Formular 5**

**Operator economic**

**Societatea ……………………… S.R.L**

**DECLARAŢIE**

**privind**

**RESPECTAREA MĂSURILOR DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

**Societatea ……………..** în calitate de ofertant licitatia deschisa privind \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in vederea

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-.

declar că la elaborarea ofertei am luat în considerare toate obligaţiile legale privitoare la protecţia mediului.

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

**Data: ………………….**

**Ofertant,**

**S.C. ……………………. S.R.L.**

**(denumirea/nume, prenume)**

**Reprezentant legal**

**…………………………..**

**(Nume, prenume)**

**………………………………**

SECTIUNEA A V-A :

MODEL CONTRACT CADRU

**CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE**

**CAPITOLUL I: PARTILE CONTRACTANTE**

**Între:**

**Unitatea administrativ-teritorială – COMUNA COVĂSÂNȚ**, județul Arad, str. Acad.C.Micloși nr.23, reprezentată prin Primar ......................, având calitatea de **proprietar**, pe de o parte,

și

............................. persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) ............................, cu sediul principal în ......................... reprezentat prin .................... având funcția de ............................ în calitate de chiriaș, pe de altă parte,

La data de ..........................

La sediul ..............................,

În temeiul Hotărârii Consiliului local al COMUNEI COVĂSÂNȚ, județul Arad nr. \_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

**CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art.1.** – Obiectul contractului de închiriere este .................................., situat în ........................, în conformitate cu obiectivele proprietarului.

**Art.2.** – Obiectivele proprietarului sunt:

a) .....................................................;

**Art.3.** – În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

........................................................................;

**CAPITOLUL III: TERMENUL ÎNCHIRIERII**

Art.4. – Durata închirierii este de ............ ani, începând de la data de .................. .

Art.5. – Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

**CAPITOLUL IV. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA**

Art.6. – Chiria este de ......... lei/mp/lună, plătibilă conform Cap 2.7 din Documentația de atribuire.

Art.7. – Plata chiriei se efectuează în numerar la caseriile instituției sau prin virament bancar în contul proprietarului nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cu mențiunea “chirie pentru \_\_\_\_\_\_\_\_“.

Art.8. – Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/ penalități/ dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local.

Art.9. – Chiriașul are obligația ca în termen de (cel mult) 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună, prima chirie.

**CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

**Art.10. – Drepturile chiriașului:**

10.1. – Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere.

**Art. 11. Drepturile proprietarului:**

11.1.– Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

11.2.– Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului

11.3. – Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglemetară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

**CAPITOLUL VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.12. – Obligațiile chiriașului:**

12.1. – Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

12.2. – Chiriașul este obligat să plătească chiria.

12.3. – Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor în condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.

12.4. – La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile libere de orice sarcini împreuna cu toate investițiile amplasate pe acesta.

**Art.13. – Obligațiile proprietarului:**

13.1. – Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

13.2. – Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

13.3. – Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

**CAPITOLUL VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Art.14. (1) – Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

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

c) În cazul nerespectuării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) În cazul nerespectuării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

e) În cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**CAPITOLUL VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Art. 16. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

**CAPITOLUL IX. LITIGII**

Art. 17.(1) – Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) – Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

**CAPITOLUL X. DEFINIȚII**

Art.19. (1) – Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) – Prin cazul fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică voința paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în ....... exemplare.

**PROPRIETAR, CHIRIAȘ**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ CONTRASEMNEAZĂ**

**Alexandru GAȘPAR SECRETAR GENERAL**

**Marinela CIUTINA**