



MUNICIPIUL BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ, P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR

www.primariabelus.ro primaria.belus@cjbihor.ro

Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567



Anexa nr.2 la H.C.L nr. ²³⁷ /2025



CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 113 mp, proprietatea publică a municipiului Beiuș, strada Unirii nr.1, identificat prin nr. cadastral 107229, CF 107229 Beiuș

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT:

- Denumirea bunului: teren intravilan, în suprafață de 113 mp, aflat în domeniul public al Municipiului Beiuș, strada Unirii, nr.1
- Suprafața terenului ce urmează a fi închiriată: 113 mp
- Valoarea de inventar: 24069 lei
- Număr cadastral: 107229
- Cartea funciară: 107229
- Adresa bunului: Municipiul Beiuș, strada Unirii, nr.1
- Bunul face parte din domeniul public al Municipiului Beiuș

1.2 DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIEII:

Terenul în suprafață de 113 mp, situat în Municipiul strada Unirii, nr.1, nr. cad 107229, CF 107229 Beiuș, se închiriază în scopul desfășurării unor activități de alimentație publică. Locatarul poate amplasa o construcție provizorie din tipurile agreeate de Primăria Municipiului Beiuș și poate realiza lucrările de amenajare necesare în concordanță cu scopul închirierii numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale.

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

Bunurile de retur ce revin de plin drept gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere sunt bunurile care se închiriază prin prezenta procedura, și anume, terenul.

Bunurile proprii utilizate de locatar în derularea închirierii nu devin proprietatea Municipiului Beiuș, acesta dispunând liber de ele. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.



2.2 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

(1) În vederea desfășurării activității potrivit destinației date bunului, precum și pe toată perioada desfășurării contractului, locatarul va respecta toate obligațiile privind protecția mediului și va răspunde de nerespectarea acestora.

(2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul prevăzut la punctul 1.1 în prezentul Caiet de Sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar – veterinar sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

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

2.2 CONDIȚII DE EXPLOATARE A BUNULUI CE URMEAZĂ A SE ÎNCHIRIA

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

(2) Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

(3) Orice investiție sau amenajarea care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatarului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Cheltuielile efectuate în vederea obținerii autorizației de funcționare, a avizelor și acordurilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

(5) Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitate, agent termic și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la terenul închiriat în cursul locațiunii. Având obligativitatea încheierii contracte cu operatorii de servicii publice.

(6) Locatarul va fi responsabil pentru plata tuturor impozitelor și taxelor aferente terenului închiriat, conform prevederilor Codului Fiscal.

Este interzisă subînchirierea/ cesionarea în tot sau în parte a terenului sau a contractului de închiriere.

2.3 DURATA ÎNCHIRIERII

Durata locațiunii este de **5 ani**, iar aceasta poate fi prelungită prin acordul părților prin act adițional.

Perioada contractului de închiriere nu va depăși termenul de 10 ani.

La momentul prelungirii contractului de închiriere, ofertantul va avea obligația să facă dovada îndeplinirii condițiilor impuse la punctul 3.b) (Dovada eligibilității ofertanților) din caietul de sarcini, aferent documentației de atribuire.

Anual cuantumul chiriei se va indexa cu indicele anual de inflație, în baza datelor oficiale publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în cazul în care inflația este negativă, cuantumul chiriei se va menține la nivelul anului precedent.

2.4 CHIRIA MINIMĂ DE PORNIRE

Prețul minim al închirierii este de **1.599 lei/ lună**, stabilit pe baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr. 8775 din 01.09.2025, întocmit de evaluator autorizat – membru titular ANEVAR.

Nivelul chiriei este corelat cu durata chiriei, astfel încât să se asigure o continuitate și un venit cert, realizat.

2.5 NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

Pentru închiriere se vor percepe doua tipuri de garanții.

Prima garanție este cea de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a 1 chirii (stabilită conform prețului de pornire a licitației din raportul de evaluare, care conferă dreptul de a participa) după cum urmează:

Garanția de participare pentru - Terenul în suprafață de 113 mp, situat în Municipiul strada Unirii, nr.1, nr. cad 107229, CF 107229 Beiuș, va reprezenta o chirie lunară, valoare stabilită în baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr.8775 din 01.09.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR care este de: **1599 lei/lună**

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin numerar, garanție bancară sau virament bancar.

Contravaloarea garanției de participare la licitație se va depune în Contul nr. RO97TREZ0785006XXX000363 deschis la Trezoreria Municipiului Beiuș.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărei ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie de locator după în cel mult 10 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de locator, după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător, în cel mult 10 zile lucrătoare, pe baza unei cereri scrise.

Ofertantul pierde garanția de participare atunci când acesta se află în oricare din următoarele situații:



- revocă oferta după atribuirea contractului, fiind declarat câștigătorul licitației sau fiind admis cu statut de rezervă;
- fiind declarat câștigătorul licitației, se semnează contractul de închiriere în termenul stabilit sau nu-și execută obligațiile de plată asumate.
- fiind declarat câștigătorul licitației, nu constituie garanția pentru bună execuție a contractului.

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării locatorului, față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată procedurii de licitație, până la încheierea contractului de închiriere.

A doua este garanție pentru executarea contractului. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la nedeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția, iar în cazul în care autoritatea contractantă nu a beneficiat de garanție este obligată să o restituie la încetarea contractului. Aceasta este obligatorie, se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii și se va depune în cel mult 90 de zile de la data semnării contractului, prin virament în contul RO97TREZ0785006XXX000363 deschis la Trezoreria Municipiului Beiuș.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru executarea contractului

2.6 CONDITIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL INCHIRIERII

Natura bunului nu impune condiții speciale, însă locatarul va trebui să respecte și să fie răspunzător pentru nerespectarea legislației activitate economică alimentație publică.

3. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE SI ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

a) CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

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

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- a) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusa într-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toata perioada de valabilitate a procedurii de închiriere si 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial până la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

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

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 si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare si de către ofertanți. 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.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile pentru fiecare lot, autoritatea contractanta este obligata să anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute.

b) ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană, română sau străina, care desfășoară activitate economică de alimentație publică, și 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, împreuna cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile eligibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) dovada plății taxei privind participarea la licitație si a achiziționării documentației de atribuire, în cuantum de 100 lei care se va achita la caseria Primăriei Municipiului Beiuș.

Nu are dreptul sa participe la licitație persoana care a fost desemnata câștigătoare la o licitație publica anterioara privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Dovada eligibilității ofertanților se face depunând cel puțin următoarele documente, aflate în perioada de valabilitate:



Pentru societăți comerciale/persoane fizice autorizate:

- a) copia de pe actul de identitate al administratorului/persoane fizice;
- b) copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- c) actul constitutiv sau documentul echivalent acestuia, după caz, precum și certificatul de înregistrare al societății;
- d) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul are obiectul de activitate specifică economică, necesare activității în domeniul sportului și activitatea alimentație publică, din care să reiasă că nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- e) împuternicire notarială pentru situațiile în care ofertantul delegă reprezentarea la procedura unei persoane;
- f) cazier judiciar al ofertantului, fără înscriri;
- g) certificat fiscal/adeverință privind plata la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor emise de primărie;
- h) certificat fiscal/adeverință privind plata la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului-ANAF;
- i) cazier fiscal, fără înscriri;
- j) plan de măsuri privind protecția mediului înconjurător, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind protecția mediului înconjurător;
- k) documente doveditoare privind activitatea în domeniul economic solicitat în documentația de atribuire solicitată, deținute/gestionate de ofertant, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind capacitatea economico-financiară;
- l) autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
- m) declarație pe proprie răspundere că nu a fost desemnat câștigător 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 culpa proprie;
- n) documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- o) dovada plății taxei privind participarea la licitație și a achiziționării documentației de atribuire.

4. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contractul de închiriere;
- b) prin rezilierea contractului, fără intervenția instanței de judecată, după punerea în întârziere, pentru nerespectarea obligațiilor de către una dintre părți;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar;

- d) datorita imposibilității folosirii bunului, încetând de drept;
- e) ca urmare a desființării dreptului care permite locatorului sa asigure folosința bunului închiriat, încetând de drept;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Prin contractul de închiriere părțile pot stabili si alte cauze de încetare a contractului, fără a aduce atingere cauzelor si condițiilor reglementate de lege.

La încetarea contractului de închiriere, din orice cauza, locatarul este obligat sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, in starea tehnica si funcțională avuta la data preluării, mai puțin uzura aferenta exploatării normale.

Președinte de Sedință
Băba Emil



Secretar General
Sorejan Steliana Alina