



COMUNA COSTEIU

Loc. Costeiu, str. Rozelor, nr. 178, Jud. Timis, cod postal: 307125;
tel/fax: 0256/326500, 0 723560580; E-mail: primaria.costeiu@yahoo.com



Nr. 7242 din 30.09.2025

CAIET DE SARCINI

Privind procedura de licitatie publica ce are ca obiect:

**INCHIRIERE IMOBIL SPATIU COMERCIAL/ADMINISTRATIV CU NR
CF 414248 AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI COSTEIU**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:	3
a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:	3
b) destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii:	4
c) condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii:	4
2. CONDIȚII GENERALE:	6
a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea contractului și obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:	6
b) interdicția subînchirierii bunului închiriat:	6
c) condițiile în care locatarul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii:	6
d) durata închirierii:	7
e) Criteriul de atribuire și chiria minimă:	7
f) natura și cuantumul garanțiilor solicitate:	8
3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE:	10
4. CLAUZE REFERITOARE LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ:	12
a) Încheierea contractului de închiriere:	12
b) Neîncheierea contractului de închiriere:	12

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Obiectul inchirierii îl reprezintă un imobil în suprafața de 1000 mp (conform măsurărilor cadastrale), de tip P+M, având destinația de utilizare comercială, cu front stradal la drumul de acces.

Terenul este intravilan și are o suprafață de 1000 mp (conform măsurărilor cadastrale), având categoria de folosință cutii construcții, cu front stradal la drumul de acces.

Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară, terenul este construibil. Împrejmuire și amenajările (amplasamentului).

Terenul este amenajat pentru construirea unei case cu spații comerciale, beneficiază de alei de circulație pietonale pavaje și este îngrădit pe laturile laterale.

Proprietate imobiliară de tip comercial, spațiu medical.

Amplasare în vatra satului, localitatea Costeiu, zona comercială centrală.

Suprafața utilă totală este de 88,83 mp cu următoarele specificații:

- Infrastructura: beton armat.
- Structura: cărămidă.
- Pereți de compartimentare din cărămidă.
- Pereți de închidere din cărămidă.
- Acoperiș: structura de lemn și învelitoare din țiglă.
- Planșee: lemn.
- Finisaj exterior: tencuială decorativă.
- Finisaje interioare: zugrăveli cu vopsele lavabile
- Peretii sunt tencuiți, vopsele lavabile.
- Uși în interior de lemn celular, ușă la intrare PVC și geam termopan.
- Pardoseli din faianță în baie; gresie în hol și baie, în camere
- Instalații: electrice (iluminat și prize); sanitare (apă de la rețeaua urbană, obiecte sanitare calitate medie); încălzire (clime)

Imobilul beneficiază de alei de circulație pietonale pavaje și este îngrădit pe laturile laterale.

Starea actuală a imobilului este de tip cabinet medical. Proprietatea nu este într-o zonă inundabilă.



Foto: Amplasarea imobilului cnf CF 414248

b) destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii:

Imobilul spatiu comercial/administrativ de tip P+M cnf CF 414248, ce face obiectul procedurii de închiriere are destinația: spatiu administrativ P+M.

c) condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii:

Inchirierea *IMOBILULUI SPATIU COMERCIAL/ADMINISTRATIV CU NR CF 414248*, este oportuna din urmatoarele motive:

Motivatia pentru componenta economica:

Potrivit:

- art. 36 alin 2 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, *consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*
- art 36 alin. 3, lit. „b” si „c” din Legea 215/2001 a administrației publice locale, *Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.*

- art 36 alin. 5, lit. „a” din Legea 215/2001, *Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.*

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public al comunei, pentru atragerea de investiții sau rezolvarea unor cazuri sociale. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public al comunei Costeiu pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Astfel, din punct de vedere economic de pe acest spațiu (ce face obiectul închirierii) se va obține un venit din chirie, tinându-se cont ca acesta este nefolosit.

Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public închiriat, mai ales că acesta se află în stare de degradare;
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- Închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a bunului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu)

Motivația pentru componenta socială:

Prin închirierea bunului public se asigură prestarea unor servicii de interes local.

Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață, serviciile locale sau soluționate probleme locative ale comunității.

De asemenea, se vor asigura locuri de muncă pentru locuitorii orașului.

Motivația pentru componenta de mediu:

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea imobilului.

2. CONDIȚII GENERALE:

a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea contractului și obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență:

Locatarul este obligat să respecte legislația privind normele de apărare împotriva incendiilor.

Se interzice subînchirierea sau cesionarea spațiului respectiv.

Dispozițiile referitoare la protecția mediului și igiena sanitară, cad în sarcina locatarului.

Cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de către chirias.

b) interdicția subînchirierii bunului închiriat:

Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

c) condițiile în care locatarul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii:

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

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

La licitație nu poate participa persoana fizică sau juridică care se află în una din situațiile:

- a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori face obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct.a);
- c) a avut litigii cu Autoritățile Administrației Publice Locale și i s-a dovedit culpa prin hotărâre judecătorească;

d) durata închirierii:

Inchirierea se va face în baza unui contract prin care locatorul în cazul de față Com. Costeiu, județul Timiș va transmite unui ofertant selecționat – locatar pe o perioadă determinată, de 10 ani, dreptul și obligația de exploatare a spațiului în suprafața de 88,83 mp, aparținând domeniului public al comunei, în schimbul unei chirii lunare.

e) Criteriul de atribuire și chiria minimă:

Criteriul de selecție utilizat pentru atribuirea procedurii de închiriere este “ cel mai mare nivel al chiriei” oferat.

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ, art. 333 alin 2 lit d) *limita minimă a prețului chiriei se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure valoarea chiriei, în condiții de piață.*

Propunem două variante ale chiriei minime de plată, și anume:

A) VARIANTA 1:

Potrivit Raportului de evaluare nr 21/VZ/2025, întocmit de SC TOP SKY VALUATION SRL:

Valoarea de piață chirie spațiu mp utili =	2,00	euro/lună/mp util
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	177,86	euro/lună
Valoarea de piață lunară chirie spațiu =	885,00	lei/lună

Sursa: pg. 24 din Raportul de evaluare nr. 21/VZ/2025

Prețul de pornire a licitației s-a stabilit în valoare de 2 euro/lună/mp utili respectiv 885,00 lei/lună, plătită lunar de la data încheierii contractului.

B) VARIANTA 2:

La pretul de chirie minim propus de către evaluator se adaugă și cheltuielile autorității contractante în vederea demarării procedurii de închiriere care sunt în valoare de 14.875,00 lei.

$$14.875 \div 10 \text{ ani} = 1.487,5 \text{ lei/an}$$

$$1.487,5 \text{ lei/an} \div 12 \text{ luni} = 123,95 \text{ lei/lună (cheltuieli/lună)}$$

$$\text{Valoare chirie/lună} \Rightarrow 885 \text{ lei/lună} + 123,95 \text{ lei/lună} = 1.008,95 \text{ lei/lună}$$

Nota: Consiliul local poate propune o altă valoare a chiriei minime/lună.

Se propune ca valoarea chiriei minime să fie de la 1.008,95 lei/lună

f) natura și cuantumul garanțiilor solicitate:

Garanția de participare reprezintă un instrument aferent modului de prezentare a ofertei, care are drept scop protejarea autorității contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire.

Astfel, *valoarea garanției de participare se va stabili la nivelul contravalorii a unei chirii / lună*, respectiv suma de 1.008,95 lei.

Având în vedere reglementările fiscale în vigoare, garanția de participare poate fi constituită și prin depunerea în numerar la casieria Primăriei Costeiu din str. Rozelor, nr. 178, Loc. Costeiu, județ Timiș, Cod postal: 307125.

Garanția de participare poate fi constituită și prin virament bancar cu OP în contul de trezorerie RO68TREZ6235006XXX001045 deschis la Trezoreria Lugoj, cu condiția confirmării de către banca emitentă până la data deschiderii ofertelor.

Garanciile de participare vor fi valabile pentru o perioadă de **75 (saptezecisicinci) de zile calendaristice de la data limita de depunere a ofertelor**. Orice solicitare de prelungire a valabilității ofertei va necesita și prelungirea corespunzătoare a perioadei de valabilitate a Garanției de participare.

Dovada privind constituirea garanției de participare **se va prezenta obligatoriu** la Registratura Primăriei Costeiu din str. Rozelor, nr. 178, Loc. Costeiu, județ Timiș, Cod postal: 307125, **împreună cu plicul sigilat (atașat în exteriorul plicului sigilat) care conține oferta, până cel mai târziu la data și ora-limita de depunere a ofertelor.**

Foarte important !!! Toate ofertele depuse pentru care nu s-a prezentat atașat dovada constituirii garanției de participare, până cel mai târziu la data și ora-limita de depunere a ofertelor, vor fi respinse fără a fi desfăcute și evaluate.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 3 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare la licitație se restituie în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul desemnat câștigător.

Garantie de buna executie

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 10 zile calendaristice de la încheierea contractului, o garanție de bună execuție. Valoarea garanției de bună execuție va fi în cuantum de 2 chirii. Suma se va stabili la data semnării contractului de închiriere. Valoarea garanției de bună execuție va fi în cuantum de 2 chirii. Suma se va stabili la data semnării contractului de închiriere. Garanția de bună execuție se va constitui în numera la caseria unității, sau printr-un instrument de garantare emis de către o societatea bancară sau de asigurări.

Contractul intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție.

Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Pentru anul calendaristic în curs, garanția de bună execuție constă în suma reprezentând două chirii lunare și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile

calendaristice de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție constă în suma reprezentând două chirii lunare și se pune la dispoziția locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, sub sancțiunea încetării de plin drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE:

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, într-un plic sigilat ce va conține două plicuri în interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul sigilat se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține atasat următoarele:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o Scrisoare de înaintare (cnf Formular nr. 1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – dovada plății chitanței;
- c) dovada plății garanției de participare.

Plicul în cauză va conține în interiorul acestuia următoarele:

- a) *Plicul A. Documente privind capacitatea ofertantului*, ce va conține în mod obligatoriu următoarele documente:
 - copie după Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și copie de pe Actul Constitutiv (din care să reiasă ca domeniul de activitate);
 - Copie după certificatul de înregistrare fiscală (CUI);
 - Certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale, din care să rezulte ca ofertantul nu detine datorii la bugetul local. Documentul va fi prezentat în original - dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca oferta neconformă;

- Certificat de atestare fiscala eliberat de A.N.A.F - Direcția Generală a Finanțelor Publice, din care sa rezulte ca ofertantul nu detine datorii la bugetul general consolidat. Documentul va fi prezentat in original - daca in aceste certificat se arata ca nu a platit toate obligatiile prevazute, oferta va fi declarata ca oferta neconforma;
- Declarația pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment (cnf Formular nr. 2);
- Declaratia ofertantului privind acceptarea clauzelor contractuale (cnf Formular nr. 3).

b) *Plicul B. Documente privind oferta financiara.* Plicul va conține oferta propriu-zisă, si anume:

- Formular nr. 4

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plic separat, închis și sigilat conform indicațiilor anterioare, vor fi numerotate și se vor menționa într-un OPIS care se va atașa pe plic.

Plicul A, va purta înscrisul "DOCUMENTE DE CALIFICARE".

Plicul B va purta inscristul "DOCUMENTE PRIVIND OFERTA FINANCIARA"

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția "CONFORM CU ORIGINALUL", precum și semnătura autorizată, însoțită de ștampila unității-pentru persoanele juridice).

IMPORTANT: Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

Oferta va fi depusă într-un număr de 1 exemplar, semnat de catre operatorul economic.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la art. 336, alin. (15) din Codul Administrativ, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

4. CLAUZE REFERITOARE LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ:

a) Încheierea contractului de închiriere:

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

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

b) Neîncheierea contractului de închiriere:

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din Codul Administrativ, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute la art. 344, alin. (1) și (2) din Codul Administrativ, se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația prevăzută la art. 344, alin. (5) din Codul Administrativ, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile art. 344, alin. (3) din Codul Administrativ.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

SC GREEN DESIGN & CONSTRUCT SRL

APROBAT
PRIMAR