

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin procedura de licitație publică deschisă a imobilului înscris în CF nr. 102083, situat în comuna Sadu, str. Sadului, nr. 430, județul Sibiu, cu destinația de magazin mixt, ce aparține domeniului privat al comunei Sadu

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul propus pentru închiriere este amplasat în comuna Sadu, str. Sadului, nr. 430, județul Sibiu, proprietatea privată a Comunei Sadu, evidențiat în CF nr. 102083, în suprafață de 56 mp + teren aferent în suprafață de 160 mp.

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE LOCATORULUI ȘI DATELE DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

- 1.1. Denumire locator: Comuna Sadu.
- 1.2. Adresa: Comuna Sadu, str. Inocentiu Micu Klein, nr.25, jud. Sibiu.
- 1.3. Cod poștal: 557220.
- 1.4. Cod fiscal: 4241222.
- 1.5. Cont: RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sibiu;
- 1.6. Telefon: 0269/568119
- 1.7. E-mail: contact@sadu.ro
- 1.8. Adresa site: <https://www.sadu.ro>
- 1.9. Data și locul la care se va desfășura licitația: ora ____ la sediul Primăriei comunei Sadu.
- 1.10. Tipul licitației: Licitația va fi publică deschisă, cu strigare.
- 1.11. Data limită pentru depunerea ofertelor: ora 10:00 la sediul Primăriei comunei Sadu.
- 1.12. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: _____, ora 12:00.
- 1.13. Data limită pentru transmiterea răspunsului la solicitări clarificări: _____ ora 12:00.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII ȘI CONDITII PRIVIND ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea unui spațiu situat în comuna Sadu, str. Sadului, nr. 430, județul Sibiu, proprietatea privată a Comunei Sadu, identificat în CF nr. 102083, în suprafață de 56 mp + teren aferent în suprafață de 160 mp.
- 2.2. Spațiile sunt libere de orice sarcini și intra în posesia efectivă a locatarului odată cu semnarea procesului verbal de predare – primire.
- 2.3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, pentru care trebuie să plătească o garanție de participare de 500 lei.
- 2.4. Caietul de sarcini privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație se va putea ridica gratuit de la sediul Primăriei Sadu.

III. SCOPUL ÎNCHIRIERII

- 3.1. Utilizarea acestui spațiu în scop de magazin mixt va duce la asigurarea unui confort mai bun pentru locuitorii comunei, respectiv pentru cei din zona Tocile.
- 3.2. Din punct de vedere economic, chiria va constitui o sursă suplimentară de venit la bugetul local.

IV. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA ÎNCHIRIERII

- 4.1. Spațiul mai sus menționat are ca destinație magazin mixt.
Pe tot parcursul desfășurării activității, locatarul va trebui să respecte legislația în vigoare.

- 4.2. Nerespectarea acestei prevederi da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere, dupa o preavizare de 30 zile.
- 4.3. Locatarul este obligat sa suporte toate cheltuielile cu privire la indeplinirea contractului de inchiriere, precum si alte cheltuieli.
- 4.4. Locatarul este obligat sa plateasca anual impozitul pe imobilul ce face obiectul contractului de inchiriere conform codului Fiscal.
- 4.5. Locatarul nu poate subinchiria, in tot sau in parte , imobilul ce face obiectul contractului.
- 4.6. Locatarul trebuie sa obtina, daca este cazul, autorizatiile si/sau avizele necesare in vederea desfasurarii activitatii pentru care se inchiriaza spatiul.
- 4.7. Locatorul are dreptul ca prin imputerniciti sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre locatar, imobilul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinatiei stabilite in cadrul licitatiei.
- 4.8. La incetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini, fara nici o pretentie de despagubire.

V. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

- 5.1. Durata contractului de inchiriere este de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

VI. CHIRIA

6.1. Prețul minim al chiriei este de 482,00 lei/lună și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. 38/U/2023, înregistrat la Primăria comunei Sadu cu nr. 10389/29.08.2023, întocmit de Expert Evaluator Autorizat ing. Șerb Constantin-Ovidiu, legitimație ANEVAR Nr. 18417.

6.2. Pretul de pornire a licitației este de 482,00 lei/lună.

6.3. Treapta de licitație este de 100 lei.

6.4. Criteriul de atribuire a contractului : prețul cel mai mare.

6.5. In cazul in care chiria nu este platita timp de 3 luni de la data scadenta, contractul de inchiriere se va rezilia automat, fara preaviz.

6.6. După finalizarea procedurii și semnarea contractului cu ofertantul câștigător plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu în data de 25 a lunii în curs, la casieria Primăriei comunei Sadu sau prin mijloace electronice.

6.7. Locatarul este de drept in intarziere in cazul in care termenul scadent pentru plata chiriei s-a implinit fara ca aceasta obligatie sa fi fost executata. Executarea cu intarziere a obligatiei de plata a chiriei atrage obligatia la plata de penalitati de intarziere conform legilor in vigoare, calculate la suma datorata si neplatita.

6.8. Chiria obtinuta din inchiriere va reprezenta venit la bugetul local.

VII. GARANTIA

7.1. Pentru a participa la licitație , persoanele interesate vor depune in contul locatorului RO85TREZ57621A300530XXXX sau la casieria institutiei o garantie de participare in valoare de **500 lei**.

7.2. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere, dupa data incheierii contractului de inchiriere cu ofertantul castigator. Durata de valabilitate a garantiei de participare este de 90 de zile de la data primirii ofertelor.

Autoritatea contractanta va retine garantia pentru participare, ofertantul pierzand astfel suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

a) Isi retrage oferta in perioada de valabilitate;

b) Oferta sa fiind castigatoare, nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea contractului de inchiriere sau daca refuza incheierea contractului.

7.3. Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la Primăria Comunei Sadu, județul Sibiu, atasată la formularul „**Scrisoare de înaintare**”.

7.4. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul sesiunii de deschidere a ofertelor.

7.5. Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei – 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

7.6. Ofertantului castigator i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună execuție.

VIII. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI PROTECȚIA MUNCII

8.1 Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, iar în vederea gestionării responsabile a deșeurilor rezultate din activitatea sanitară, acesta va avea încheiat un contract de prestări servicii cu o societate autorizată de colectare, transport și depozitare deșeurilor medicale, chimice și farmaceutice.

8.2 Locatarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

Locatarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la normele privind P.S.I., protecția persoanelor privind datele cu caracter personal și de sănătate, condiții impuse de acordurile și convențiile în vigoare.

IX. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

9.1 Poate participa la procedura de închiriere prin licitație publică orice persoană juridică.

9.2. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 500 lei.

- **garanția de bună execuție contractuală.**

Garanția de bună execuție contractuală se constituie în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 3 (trei) luni și este valabilă pe toată perioada de închiriere. Garanția de bună execuție se va achita la casieria instituției.

Garanția de bună execuție se reține, în baza unui proces verbal încheiat de reprezentanții Primăriei Comunei Sadu, în următoarele cazuri:

- în cazul în care chiriașul nu achită contravaloarea chiriei timp de 60 de zile;
- în cazul în care chiriașul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile;
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului;
- în cazul în care solicită încetarea/ rezilierea contractului înainte de termen;
- în cazul în care nu își îndeplinește oricare din obligațiile contractuale.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise, dacă nu s-a ridicat pretenții asupra acesteia.

9.3. Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei comunei Sadu.

În vederea participării la licitație ofertantul poate să obțină documentația aferentă procedurii de pe site-ul instituției sau la sediul primăriei comunei Sadu.

9.4 Ofertele se redactează în limba română.

9.5. - Ofertele se depun la sediul autorității contractante, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate. Plicul interior închis și sigilat se introduce în plicul exterior, care se închide și se sigilează și se înregistrează în ordinea primirii lor în Registrul Oferte al Primăriei Comunei Sadu, precizându-se data și ora.

9.6. - Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

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

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

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

9.10. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

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

- Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;
- Prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;
- Dovada înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului (copie)
- Certificat constator emis de Oficiul Registrului Comerțului (original) prin care se atestă că poate desfășura genul acesta de activități comerciale, respectiv magazine mixt
- Statutul și/ sau Actul Constitutiv al ofertantului, după caz (copie)
- Copie a C.I.
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de proprietate;
- Certificat fiscal al ofertantului din care să reiasă că nu sunt debitele restante de achitat la bugetul local al comunei Sadu.
- Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Formularul nr. 5;
- Declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- Formularul de ofertă – Formularul nr. 2;
- Împuternicire notarială de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere;
- Dovada achitării taxei de participare (copie chitanță);
- Declarație privind realizarea lucrărilor necesare pe cont propriu pentru funcționarea spațiului în cele mai bune condiții
- Dovada constituirii garanției de participare (copie chitanță).

k) Oferta financiară – valoarea chiriei (chiria va fi în lei);

9.13 Fiecare participant poate depune decât o singura oferta.

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

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

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

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

9.18. Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora

9.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În cazul necăștigării licitației garanția de participare se restituie la cerere în termen de 10 zile.

Pentru a fi considerat eligibil ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

X. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

10.2. Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

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

XI. FORMA LICITAȚIEI

Forma de licitație va fi: Licitație Publică deschisă cu strigare

Licitația publică este procedură la care persoana juridică interesată are dreptul de a **depune oferta**.

XII. ALTE CLAUCZE

Investițiile și modernizările efectuate ulterior încheierii contractului de închiriere nu vor fi compensate de către Consiliul Local Sadu.

XIII. SOLUTIONAREA LITIGHIILOR

Litigiile de orice fel se soluționează pe cale amiabilă, după epuizarea căii amiabile sunt de competența instanțelor judecătorești.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor pentru funcționare cad în sarcina locatarului.

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Numai persoanele care au achiziționat prezentul Caietul de sarcini pot solicita, în scris, lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare, până cu cel mult 24 de ore înainte de data și ora limită de depunere a acestora.

Prezentul Caiet de sarcini se poate achiziționa gratuit de la sediul Primăriei Comunei Sadu, compartimentul financiar-contabil (impozite și taxe).

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

- prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/ sau a contractului de închiriere;
- sunt înregistrate cu mai puțin de 24 de ore înainte de data și ora limită de depunere a ofertelor

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise.

Contractul de închiriere va fi încheiat după împlinirea unui termen de 5 zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura în condițiile legii.

Recapitulare:

Prețul de pornire al licitației:	482	lei
Treapta de licitație:	100	lei
Taxa de participare la licitație:	100	lei
Garanția de participare la licitație:	500	lei
Pret documentație (caiet de sarcini):	0	lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
Ionuț VEȘTEMEAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU
Delia-Paraschiva SĂVOIU