

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL(LOCATORUL)

COMUNA SADU

Cod fiscal: 4241222

Localitatea Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr.36, județul Sibiu

Telefon: tel: 0269/568119, fax: 0269/568027

email: contact@sadu.ro;

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Organizarea procedurii de închiriere

Forma de închiriere – **LICITAȚIE cu oferte în plic sigilat.**

Licitația publică se organizează în vederea închirierii spațiului cu destinația de "BRUTĂRIE", în suprafață de 136 mp, situat în comuna Sadu, str. Fabricii, nr. 7, județul Sibiu, aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale Sadu, înscris în Cartea Funciară nr. 101176, nr. Cad. 101176-C1.

Spațiul se află la parterul imobilului identificat prin nr. Cad. 101176-C1 și este compus din:

- Un spațiu în suprafață utilă de 10,48 mp - magazie
- Un spațiu în suprafață utilă de 21,76 mp - cuptor
- Un spațiu în suprafață utilă de 40,47 mp - brutărie
- Un spațiu în suprafață utilă de 13,18 mp – vestiar-birou
- Un spațiu în suprafață utilă de 11,65 mp – magazie făină
- Un spațiu în suprafață utilă de 2,55 mp - baie
- Un spațiu în suprafață utilă de 1,60 mp - baie
- Un spațiu în suprafață utilă de 17,39 mp – magazie depozitare pâine
- Un spațiu în suprafață utilă de 17,06 mp - birou

Licitația publică se va desfășura în data de la sediul Primăriei comunei Sadu, comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu conform anuntului publicitar.

Licitația de atribuire a contractului de închiriere se organizează în conformitate cu art. 332-348 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Regulamentului – cadru privind închirierea bunurilor imobile-clădiri și terenuri aflate în domeniul public sau privat al comunei Sadu, județul Sibiu, anexă la H.C.L. Sadu nr. 142/2023 și a H.C.L. al comunei Sadu...../2024.

2. Desfășurarea procedurii de închiriere

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

(2)Ofertele se redactează în limba română.

(3)Ofertele se depun la sediul Comunei Sadu, menționat în anunțul de licitație în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor, în registrul OFERTE, precizându-se data și ora.

(4)**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;

i. copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului / administratorului

ii. copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice)

iii. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc. (altul decât cel de la data înființării)

iv. dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor :

1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală județeană al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

V. împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant

VI. contract de închiriere însoțit prin semnătură pe fiecare pagină

VII. alte documente stabilite prin caietul de sarcini

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și / sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în alta zi / ora decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor atrage descalificarea ofertantului.

Nu pot fi admise la licitație persoanele care beneficiază, în condițiile legii de eșalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora.

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

(6) Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă în 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

Oferta are caracter obligatoriu, pe o durată de cel puțin 60 de zile de la depunerea ei la sediul autorității contractante.

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

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

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

(12) 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.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.

(15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(15) 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 urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(19) Chiriașul (locatarul) poate să încheie contractul de închiriere de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

(20) În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:

- a. Componenta comisiei de licitație;
- b. Obiectul închirierii (date de identificare: adresa, suprafața, destinația spațiului);
- c. Durata închirierii;
- d. Prețul minim al închirierii rezultat din raportul de evaluare al unui expert evaluator ANEVAR.
- e. Factorii de evaluare a ofertelor depuse;
- f. Denumirea și numărul de ordine al ofertanților – stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.
- g. Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles aceasta procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
- f. Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.

3. Comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Dispozițiile art. 317 din OUG nr. 57/2019 se aplică în mod corespunzător.

(2) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot egal, iar deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(3) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(4) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(5) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(8) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(9) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(10) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică și / sau privată, aceștia neavând calitatea de membri. Aceste persoane beneficiază de un vot consultativ.

C. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini al închirierii este elaborat de către proprietar(locator), în baza raportului de evaluare a unui expert evaluator ANEVAR întocmit în vederea închirierii imobilului – clădire brutărie și teren aferent și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Conținutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevăzute de lege, printre care enumerăm informațiile generale privind obiectul închirierii, condițiile generale ale închirierii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și clauzele referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Sadu nr.____ din data de _____

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

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

Spațiul ce face obiectul închirierii, în suprafață de 136 mp cu destinația de "BRUTĂRIE" este situat în comuna Sadu, str. Fabricii, nr. 7, județul Sibiu, aparține domeniului public al unității administrativ-teritoriale Sadu și este înscris în Cartea Funciară nr. 101176, nr. Cad. 101176-C1.

Spațiul se află la parterul imobilului identificat prin nr. Cad. 101176-C1 și este compus din:

- Un spațiu în suprafață utilă de 10,48 mp - magazie
- Un spațiu în suprafață utilă de 21,76 mp - cuptor
- Un spațiu în suprafață utilă de 40,47 mp - brutărie
- Un spațiu în suprafață utilă de 13,18 mp – vestiar-birou
- Un spațiu în suprafață utilă de 11,65 mp – magazie făină
- Un spațiu în suprafață utilă de 2,55 mp - baie
- Un spațiu în suprafață utilă de 1,60 mp - baie
- Un spațiu în suprafață utilă de 17,39 mp – magazie depozitare pâine
- Un spațiu în suprafață utilă de 17,06 mp - birou

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Imobilul clădire are destinația de producție și comercializare în domeniul panificației – brutărie.

II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor

În derularea contractului de închiriere se va utiliza spațiul în suprafață utilă de 136 mp cu destinația de "BRUTĂRIE", aparținând domeniului public al comunei Sadu, județul Sibiu, situat în intravilan, str. Fabricii, nr. 7 pus la dispoziție prin proces verbal de predare-primire.

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș (locator) în derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmează:

a) **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului(locatorului) la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea proprietarului (locatorului). Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut proprietarului(locatorului) și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

2.2 Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

(1) Chiriașul (locatorul) își asumă în totalitate responsabilitățile de: sanitare, de mediu, paza obiectivului și cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul(locatarul) are obligativitatea exploatării în regim de continuitate si permanență a bunului închiriat.

Spațiul situat în comuna Sadu, str. Fabricii, nr. 7, județul Sibiu, care face obiectul contractului de închiriere dispune de utilități (energie electrică, apă, canal, electricitate, gaz metan).

Destinația spațiului (producție și comercializare în domeniul panificației – „brutărie”) nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Raportul de evaluare, întocmit de Expert Evaluator Șerb Constantin Ovidiu, membru ANEVAR, înregistrat cu nr. 18417, a fost realizat la stadiul actual al spațiului, scopul evaluării fiind stabilirea valorii **chiriei de piață** a spațiului evaluat.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de chiriaș(locatar), cu acordul prealabil al proprietarului(locatorului).

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, chiriașul(locatarul) va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 646 din 26 iulie 2006, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

b) Legea nr. 307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006 actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/ 2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

d) Reglementări europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Chiriașul (locatarul) este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și proprietarului(locatorului)ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Chiriașul (locatarul) are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și de accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina chiriașului(locatarului) întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Chiriașul (locatarul) nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a chiriașului(locatarului).

Utilitățile (energie electrică, apă, canal, gaz metan, etc.) vor fi plătite de chiriaș(locatar).

Compartimentul financiar-contabil din cadrul Primăriei Comunei Sadu, pe baza citirii contoarelor de utilități, va factura către chiriaș(locatar) contravaloarea utilităților sus-menționate, acesta din urmă având obligația de a onora facturile în termen de 15 zile de la data facturării.

Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a spațiului ce va face obiectul închirierii, chiriașul(locatarul) va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul proprietarului(locatorului).

Chiriașul (locatarul) are obligația de a îmbunătăți starea fizică actuală a spațiului închiriat și îi este interzis să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

Chiriașul (locatarul) are obligația de a încheia un contract de asigurare cu o societate specializată pentru spațiul închiriat, orice risc privind deteriorarea acestui spațiu sau a întregului imobil urmând a fi suportat de către chiriaș(locatar).

2.4. Condițiile în care chiriașul(locatarul) poate subînchiria bunul închiriat pe durata închirierii

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune.

2.5. Durata închirierii

Durata de închiriere a spațiului este de 15 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților contractante (perioada de prelungire a contractului nu poate fi mai mare de jumătate din perioada de atribuire adjudecată).

Posibilitatea de prelungire se realizează prin act adițional dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- chiriașul (locatarul) a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- chiriașul (locatarul) a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- chiriașul (locatarul) nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc.;
- chiriașul (locatarul) nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- chiriașul (locatarul) nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- chiriașul (locatarul) nu se află în procedura insolvenței;
- chiriașul (locatarul) prezintă dovada solvabilității.

Închirierea încetează de drept la expirarea duratei stipulată în prezentul contract.

Proprietarul(locatorul) își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, fără procedură prealabilă, fără intervenția instanței de judecată, cu obligativitatea notificării chiriașului(locatarului) cu 30 zile înainte în următoarele situații:

- în cazul apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public;
- în cazul în care se constată că chiriașul(locatarul) nu și-a îndeplinit una din obligațiile de mai sus.

Proprietarul(locatorul) își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, fără somație, sau altă procedură prealabilă în cazul în care în care chiriașul(locatarul) nu achită chiria și plata utilităților timp de 60 de zile consecutive.

2.6. Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă

Prețul de pornire al licitației este de **772,00 lei/ lună**, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sadu nr. _____/2024.

Prețul ofertat trebuie, în mod obligatoriu, să depășească prețul de pornire al licitației.

Chiria lunară asumată de ofertantul declarat câștigător se achită în lei la casieria Primăriei Comunei Sadu.

Plata chiriei se va face lunar până la data de 25 ale lunii pentru luna în curs, fără a mai fi necesar emiterea facturii, în baza deciziei de impunere anuală.

Chiria va fi indexată anual cu rata inflației.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar(locator)

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin plată la Casieria Primăriei Comunei Sadu, până la data deschiderii ofertelor.

Valoarea garanției de participare este echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni și anume: **1.544,00 lei**.

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

Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 15 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.
- nedeținerea în termen de 30 de zile calendaristice de la data adjudecării ca câștigător a actelor solicitate inițial pentru participarea la licitație de către persoana fizică care în baza declarației pe propria răspundere și-a exprimat angajamentul că vor fi depuse.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la adjudecării spațiului, pe baza unei cereri scrise.

Garanția pentru bună utilizare se constituie din echivalentul a 2 (două) chirii și anume: **1.544,00 lei** în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin scrisoare de garanție bancară, scrisoare de garanție bancară de bună execuție/ poliță de asigurare de bună execuție emisă de o societate de asigurare-reasigurare, prin deschiderea unui cont de bună execuție la Trezorerie care va fi pus la dispoziția proprietarului(locatorului) sau la casieria instituției.

Garanția de buna utilizare se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea chiriașului(locatarului), dacă nu a fost utilizată de către proprietar(locator) pentru repararea daunelor produse de către chiriaș(locatar) sau acoperirea unor sume restante conform contractului.

2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate și nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare.

Chiriașul(locatarul) este obligat ca pe durata exploatării bunurilor ce fac obiectul închirierii să respecte condițiile privind protecția muncii.

Chiriașul(locatarul) se obligă să folosească bunul închiriat cu prudența și diligența unui bun proprietar(locator), fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunurilor oferite în închiriere.

Predarea-primirea imobilului- clădire brutărie și teren aferent se face pe bază de proces verbal.

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

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

3.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul Comunei Sadu, menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, într-un exemplar, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor în registrul OFERTE, precizându-se data și ora.

3.4. Ofertele vor respecta condițiile de valabilitate prevăzute la punctul **B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE – 2. Desfășurarea procedurii de închiriere punctul D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR, și II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII - Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar(locator), din prezenta Documentație de atribuire.**

IV. CLAUZE REFERITOARE LA MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

(2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către proprietar(locator), cu preaviz de 30 zile adresat chiriașului(locatarului) de a elibera terenul și spațiul;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului . Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș(locatar), prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului(locatarului), fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului(locatarului) și fără intervenția instanței de judecată;
- f) la dispariția/distrugerea, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului(locatarului) de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri;
- g) alte situații expres prevăzute de lege;

(3) Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului și a spațiului după această dată proprietarul(locatorul) va calcula

despăgubiri în cuantum de 50 lei/zi de întârziere/locăție, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predare-primire.

(4) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar(locator), fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chirieșului(locatarului) și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul(locatarul) se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului proprietarului(locatorului),
- b) a subînchiriat în tot sau în parte terenul sau construcția fără obținerea acordului proprietarului(locatorului);
- c) a cedat folosința terenului și a spațiului unor terți;
- d) a folosit spațiul împreună cu terți (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al proprietarului(locatorului);terenului;
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situație de încetare a contractului conduce la eliberarea terenului și spațiului, pe cale administrativă.
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș(locatar), prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului(locatarului), fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului(locatarului) și fără intervenția instanței de judecată;
- g) în cazul neobținerii de către câștigătorul licitației, din vina sa a Autorizației de Funcționare (daca este cazul) în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, proprietarul(locatarul) poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație chiriașul(locatarul) pierde garanția de participare, iar spațiul revine, liber de sarcini, proprietarului(locatorului) (fără a fi necesară încheierea procesului verbal de predare/primire a amplasamentului).

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Persoanele fizice sau juridice în calitate de chiriaș(locatar) care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligații contractuale către primăria comunei Sadu, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație și vor completa o declarație pe propria răspundere.

Ofertantul va prezenta un exemplar al ofertei și ale documentelor care o însoțesc în original, introduse în plicuri marcate care va fi înregistrat, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

Pe acest plic se va marca - Oferta pentru licitație “Închirierea spațiului în suprafață de 136 mp, cu destinația de „BRUTĂRIE”, proprietatea publică a comunei Sadu, situat în comuna Sadu, str. Fabricii, nr. 7, județul Sibiu, - Inscricția “ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ORA.....”

Denumirea și adresa autorității publice -proprietar(locator).

Denumirea și adresa chiriașului(locatarului).

Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertantilor.

În acest plic sunt introduse cele două plicuri cu documentele de calificare și oferta de preț.

Pe plicul exterior va fi atașată dovada achitării garanției de participare la licitație.

Plicurile interioare sigilate care cuprind formularul de ofertă vor fi introduse în plicul exterior.

1. Condiții de participare la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoana fizică sau 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.

2. Documente obligatorii:

Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului / administratorului
- copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc. (altul decât cel de la data înființării)
- dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).
- Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală județeană al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).
- împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant
- modelul de contract însoțit de ofertant prin semnătură pe fiecare filă, iar pe ultima filă se va menționa: „Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.
- alte documente stabilite prin caietul de sarcini.

E. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDAREA LOR

Criterii de atribuire a contractului de închiriere

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile stabilite la art. 340 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

A. -pentru criteriul cel mai mare nivel al chiriei

Punctajul pentru factorul de evaluare “cel mai mare nivel al chiriei -maxim 40 de puncte” se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor peste prețul de pornire se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare (40 de puncte)

b) pentru alt preț prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel:

$P(n) = (\text{preț minim} / \text{preț } n) \times \text{punctajul maxim alocat (40 de puncte)}$, unde:

$P(n) = \text{punctajul ofertei}(n)$

Preț n = prețul ofertei(n)

Preț minim = prețul minim al chiriei stabilit

B. -pentru criteriul capacitatea economico-financiară a ofertanților

- valoarea minima a cifrei de afaceri pentru ofertant pentru anul anterior licitației este de: **200.743,60 lei** (egală cu valoarea rezultată din raportul de evaluare a imobilului, raportat la spațiul în cauză)

Punctajul pentru factorul de evaluare “capacitatea economico-financiară a ofertanților , maxim 30 de puncte” se acorda astfel:

- pentru ofertantul care are cea mai mare cifra de afaceri se acordă punctajul maxim 30 de puncte

-pentru ofertantul care are cifra de afaceri mai mică decât ofertantul cu cifra de afaceri maximă, dar nu mai puțin de **200.743,60 lei** se calculează astfel:

$P(n) = (\text{valoare minima} / \text{valoare } n) \times \text{punctajul maxim acordat}$

$P(n) = \text{punctajul ofertei}(n)$

Valoare minima – valoarea minima a cifrei de afaceri pentru anul anterior licitației, respectiv 200.743,60 lei

-valoare n- valoarea cifrei de afaceri a ofertantului

C. - pentru criteriul protecția mediului înconjurător

Punctajul pentru factorul de evaluare “protecția mediului înconjurător”-maxim 15 puncte se acorda astfel:

În cadrul ofertei se va prezenta un plan cu privire la reducerea consumului de energie, se vor instala sisteme care să asigure reducerea poluării, respectiv recuperarea hârtiei și cartonului ca materiale recuperabile și se va depune o declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și normele de apărare împotriva incendiilor.

D. - pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat

Punctajul pentru factorul de evaluare condiții specifice impuse de natura bunului închiriat –

pentru acest factor, ofertanții vor prezenta documente privind existența pe piața de profil (producție și comercializare în domeniul panificației – brutărie) de minim 4 ani.

-maxim 15 puncte.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17)În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18)Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19)În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20)Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21)Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22)Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a)informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d)numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e)denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f)durata contractului;

g)nivelul chiriei;

h)instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i)data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j)data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23)Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26)Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27)În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28)Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29)Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP. B REGULI PRIVIND INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

(1)Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente teritorial și material.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

H. DISPOZIȚII FINALE

În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de **1.000 lei**.

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

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

Licitația va avea loc în data de..... ora la sediul Primăriei Sadu, conform anunțurilor publicitare.

Recapitulație:

Prețul de pornire al licitației :	772 lei/lună
Taxa de participare la licitație:	1.000 lei
Garantia de participare la licitație:	1.544,00 lei
Pret documentație de atribuire:	0 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț VEȘTEMEAN

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