

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică a unui teren în suprafața de 32 mp (domeniu public) situat în orașul Făget, str. George Coșbuc, pentru desfășurarea de activități de comercializare cu amănuntul

Date de indentificare ale proprietarului:

Primaria Orașului Făget,
Adresa: Făget, Calea Lugojului nr.25
Cod fiscal: 2509958
Nr. de telefon: 0256 320 494, fax: 0256 320 611
E-mail: plfaget@online.ro

Date de indentificare ale organizatorului licitației:

Primăria Orașului Făget,
Adresa: Făget, Calea Lugojului nr.25

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

*O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile proprietatea orașului Făget, aprobat prin HCL nr. 148 /07.12.2022
HCL nr. _____*

Procedura aleasă este LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN PLIC ÎNCHIS.

Comisia de licitație are următoarea componență:

Președinte – viceprimar Pușcaș Mihai
Secretar – insp.asist.Daniloni Oana
Membru – insp.SZOMBAT Zoltan
Membru – reprez.ANAF - HOINIC Hortenzia
Membru – reprez. Consiliul Local al orașului Făget - Boghian Florin- Alexandru

1.Informații generale privind obiectul închirierii

a) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Terenul în suprafață de 32 mp aparține domeniului public al orașului Făget, fiind identificat în orașul Făget, pe str.George Coșbuc. Imobilul din care face parte terenul este înscris în CF nr.405848 cu nr. cad.405848.

b) Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Terenul cu suprafață de 32 mp (domeniul public) situat în orașul Făget, str. George Coșbuc, jud. Timiș, înscris în CF nr. 405848, cu nr. top. 405848, se închiriază în vederea amplasării unui chiosc (construcție provizorie) pentru desfășurarea unor activități de comercializare cu amănuntul.

c) Obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de proprietar pentru exploatarea eficace a bunului ce face obiectul închirierii

Motivația pentru componenta economică: administrarea eficientă a domeniului public al orașului Făget pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Motivația pentru componenta financiară

1. Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

a) pentru folosința terenului închiriat, chiriașul va achita orașului Făget o chirie;

b) întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, îi revine chiriașului (inclusiv cele de mediu).

Motivația pentru componenta socială: contribuie la confortul și atractivitatea spațiului public (Parcul Petze).

Motivația pentru componenta de mediu: chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

2. Condițiile generale ale închirierii

a) Protecția mediului

1. Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

2. Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze terenul închiriat pentru depozitarea deșeurilor de orice natură.

3. Nerespectarea obligațiilor enunțate mai sus, duce la încetarea contractului, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator.

b) Durata pentru care se închiriaza terenul

Termenul de închiriere al terenului este de 5 ani, calculat de la data încheierii contractului, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

c) Nivelul minim al chiriei

1. Imobilul fiind un bun proprietate publică, atribuirea se face în conformitate cu *Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile proprietate orașului Făget, aprobat prin HCL nr. 148 /07.12.2022.*

2. Chiria a fost stabilită prin metoda de calcul conform *anexei X la Hotărârea privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2026–nr. 152/ 22.12.2025:*

prețul minim de începere a licitației este de 6 lei/ mp x 32 mp = 192 lei/mp/lună.

3. În extrasezon, în perioada noiembrie – martie, locatarul va achita chiria la jumătate din valoarea stabilită în contractul de închiriere.

4. Chiria urmează a fi stabilită în urma licitației publice și nu poate fi mai mică decât suma sus menționată;

5. Procedura prin care se va face închirierea este licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat.

d) Taxe și garanții

1. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 139 lei, sumă care nu se restituie, o taxă privind documentația de atribuire în sumă de 50 lei, sumă care nu se restituie;

2. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc și o garanție de participare, în cuantum de maxim 10% din prețul de pornire al licitației, reprezentând suma de 19 lei.

3. Garanția de participare este obligatorie și se achită anticipat, prin scrisoare de garanție bancară, prin ordin de plată în contul proprietarului - RO91TREZ62821180250XXXXX – deschis la Trezoreria Făget, sau în numerar, depusă la casieria Primăriei orașului Făget.

4. Ofertanților necastigatori li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

5. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

6. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către proprietar și se consideră avans din cuantumul chiriei anuale.

e) Condițiile și regimul de exploatare al terenului închiriat

1. Condițiile și regimul de exploatare al terenului în suprafața de 32 mp (domeniu public) situat în orașul Făget, str. George Coșbuc, vor fi stipulate în contractul de închiriere.

2. Chiriașul este obligat să utilizeze terenul închiriat conform destinației stabilite în contract.

3. Dotările și obținerea avizelor necesare funcționării, pentru terenul închiriat, cad în sarcina chiriașului.

4. Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii și nici să-i dea o altă folosință/destinație.

5. Cheltuielile privind amenajarea terenului pentru a putea fi utilizat conform destinației sale, cât și cele necesare obținerii autorizațiilor ce sa impun, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau compensarea/scăderea acestor cheltuieli cu/din chiria.

6. De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a terenului astfel încât acesta să poată fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

7. Chiriașul este obligat să plătească atât chiria, cât și taxa pe teren, în cuantum și termenele prevăzute în contract.

8. Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata majorărilor de întârziere, conform legislației în vigoare.

9. Contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul nu achită chiria 2 luni consecutiv. La încetarea, din orice cauza a contractului, chiriașul este obligat să elibereze terenul și să-l restituie în deplina proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

10. Predarea-primirea terenului se va face pe bază de Proces-Verbal, având obligația achitării debitelor față de bugetul local.

3. Documentele de înscriere la licitație:

a) Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele aferente, vor fi depuse până în data de _____, între orele 08:00 - 16:00 la Registratura Primăriei orașului Făget.

b) Documentația de atribuire și *Caietul de sarcini*, se pot procura de la sediul Primăriei Făget, din data de _____ până în data de _____, de luni până vineri, între orele 08:00 - 16:00.

c) Contravaloarea documentației de atribuire (*Caietul de sarcini*) este 50 lei - nereturnabilă, taxa de participare la licitație - 139 lei - nereturnabilă și garanția de participare în cuantum de maxim 10% din prețul de pornire al licitației, reprezentând suma de 19 lei.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertei:

a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Lipsa unui document duce la respingerea ofertei.

b) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar. Perioada de valabilitate a ofertei este de maxim 60 de zile de la data înregistrării cererii de înscriere.

c) Ofertele se depun la Registratura Primăriei orașului Făget, până la data limită precizată în anunțul de licitație.

d) Ofertele se redactează în limba română.

e) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii ofertelor, în *Registrul Oferte*, precizându-se data și ora.

f) Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta:

"Închirierea prin licitație publică a unui teren în suprafața de 32 mp (domeniu public) situat în orașul Făget, str. George Coșbuc, pentru desfășurarea de activități de comercializare cu amănuntul, pe perioada sezonieră"

g) Plicul exterior trebuie să conțină documentele solicitate prin prezentul *Caiet de sarcini*.

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

i) Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim al chiriei stabilit prin *Caietul de sarcini* aprobat prin HCL al Orașului Făget nr _____.

j) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.

k) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

l) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

m) Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentația licitației.

n) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului licitat.

4.1. Plicul exterior va conține:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în copie, în plicul exterior, următoarele documente:

- Declarație de participare la licitație (formular anexat la *Caietul de sarcini*)
- Actul constitutiv al societății comerciale / statutul- copie
- Certificat de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (CUI)– copie
- O fișă cu informații generale privind ofertantul (formular anexat la *Caietul de sarcini*)
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație.
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire - copie de pe chitanță sau ordin de plată vizat de bancă, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 50 lei.
- Acte doveditoare privind taxa de participare la licitație - copie de pe chitanță sau ordin de plată vizat de bancă, în sumă de 139 lei.
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație - copie de pe chitanță sau ordin de plată vizat de bancă, în sumă de 19 lei.
- Certificat de atestare fiscală, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către stat.
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Compartimentul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei orașului Făget, din care să rezulte că nu are debite restante către bugetul local al orașului.
- Cazier judiciar.

4.2 Plicul interior:

Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

- Plicul interior va conține oferta propriu – zisă (Formular anexat la *Caietul de sarcini*).
- Plicul interior, închis, va fi introdus în interiorul plicului exterior.

5.Modul de adjudecare a ofertei

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: prețul cel mai mare al chiriei/mp;

6.Desfășurarea procedurii de licitație

Procedura licitației publice

a)Anunțul de licitație se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

b)Persoana interesată poate obține documentația de atribuire de la *Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului* din cadrul *Primăriei orașului Făget*.

c)Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

d)Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

- e) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- f) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, conform art. 19 alin. 1 din *Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile proprietatea orașului Făget, aprobat prin HCL nr.148 /07.12.2022.*
- g) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în *Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile proprietatea orașului Făget, aprobat prin HCL nr.148 /07.12.2022.*
- h) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
- i) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- j) După primirea ofertelor în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în *Registrul Oferte*, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, dată care este prevăzută în anunțul publicitar.
- k) Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
- l) La ora și data anunțată pentru desfășurarea licitației, vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și reprezentanții ofertanților.
- m) Comisia de evaluare va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- n) Secretarul comisiei de evaluare, după verificarea conținutului plicului exterior, va întocmi un proces – verbal privind rezultatul verificării, care va fi semnat de către membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.
- o) După semnarea procesului-verbal, se procedează la deschiderea plicurilor interioare.
- p) Va fi declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare nivel al chiriei.
- q) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este *prețul cel mai mare al chiriei/ mp.*
- r) Urmare a analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, precum și oferta declarată câștigătoare.
- s) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- ș) În baza procesului-verbal întocmit, comisia de evaluare întocmește în termen de 1 zi lucrătoare, un raport al licitației. Raportul se depune la dosarul închirierii.
- t) În termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului licitației, ofertanții ale căror oferte au fost excluse vor fi informați în acest sens în scris, cu confirmare de primire, indicand-se motivele excluderii
- ț) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de închiriere, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în anexa nr. 4 la *Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile proprietatea orașului Făget, aprobat prin HCL nr.148 /07.12.2022.*

7. Anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere

1. Proprietarul are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de închiriere înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) Nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în cazul atribuirii prin licitație publică.

b) Se constată abateri grave de la prevederile legale, care afectează procedura de atribuire, sau fac imposibilă atribuirea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

b1) În cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 14 din *Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile proprietatea orașului Făget, aprobat prin HCL nr.148 /07.12.2022*, respectiv: *transparența, tratamentul egal, proportionalitatea, nediscriminarea, libera concurență.*

b2) Proprietarul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 14 din *Regulament*, principii enumerate la lit. b1.

2. Proprietarul are obligația de a comunica în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

8. Încheierea contractului

a) Contractul de închiriere se încheie în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și va cuprinde obligațiile proprietarului și ale chiriașului. Încheierea în formă scrisă a contractului de închiriere este obligatorie, sub sancțiunea nulității.

b) Proprietarul poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui număr de 20 zile calendaristice de la realizarea informării ofertanților cu privire la decizia de atribuire a contractului.

c) Predarea – primirea bunului se face prin proces-verbal încheiat în două exemplare.

d) Neîncheierea contractului de închiriere în termenul enunțat în alineatul anterior poate atrage plata de daune-interese de către partea în culpă.

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

f) În cazul în care proprietarul 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, proprietarul are dreptul să declare câștigătoare oferta de pe locul 2, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În această situație, garanția de participare a ofertantului aflat într-o stare de forță majoră sau caz fortuit se restituie.

g) În cazul neîncheierii contractului de închiriere din vina exclusivă a chiriașului, acestuia nu i se restituie garanția de participare.

9. Încetarea contractului

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care, părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;

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

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;

e) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una din părți prin contractul de închiriere, sau a incapacității îndeplinirii acestora, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu convin altfel;

f) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În această situație, chiriașul va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere;

g) prin acordul părților;

h) înainte de termen, cu condiția ca notificarea de încetare să fie comunicată celeilalte părți cu cel puțin 20 zile înainte de data încetării;

i) în cazul în care terenul va face obiectul unei retrocedări, contractul încetează fără acordarea de despăgubiri;

j) în cazul în care se desființează titlul proprietarului, contractul încetează fără acordarea unei despăgubiri.

10. Desființarea de drept a contractului (Pactul comisoriu de gradul IV)

1. Contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

a) chiriașul nu achită chiria 2 luni consecutiv;

b) chiriașul nu achită *taxa pe teren*, până la data de 31 decembrie a anului în curs;

c) chiriașul nu începe prestarea efectivă a activității, în termen de 2 luni de la încheierea contractului;

d) după începerea efectivă a activității, chiriașul nu folosește imobilul conform destinației sale o perioadă de 2 luni consecutiv (cu mențiunea că această clauză nu se aplică în extrasezon, respectiv, în lunile noiembrie – martie).

e) chiriașul încalcă obligația de a nu degrada sau ocupa terenurile din zona limitrofă;

f) chiriașul încalcă limitele de proprietate;

g) chiriașul execută lucrări pe teren fără a avea în prealabil aprobarea *Consiliului Local al orașului Făget*;

h) din acțiuni sau inacțiuni, rezultă în mod repetat lipsa de interes a chiriașului față de obiectul contractului.

2. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la *pct. 10 alin. 1*, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată. În această situație, proprietarul are dreptul să dispună aducerea terenului la starea sa inițială, pe cheltuiala exclusivă a chiriașului.

11. Dispoziții finale

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu prezentul caiet de sarcini.

Locatarul are obligația să prezinte la *Compartimentul Taxe și Impozite* din cadrul *Primăriei orașului Făget* o copie a contractului de închiriere, în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

Intocmit,
Inspector asistent
arh. Oana Daniloni