

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA SÂNPAUL  
-PRIMAR-

Sânpaul, Str. Principala nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805  
<http://www.primariasinpaul.ro/>

**PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 43.**  
din 20.05.2021

**privind aprobarea caietului de sarcini inclusiv prețul de pornire, pentru închirierea prin licitație publică a unor bunuri proprietate privată a comunei Sânpaul, identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul.**

Pentru ședința ordinară a Consiliului local al comunei Sânpaul jud. Cluj, din data de 27.05.2021.  
Având în vedere necesitatea și oportunitatea exploatării și utilizării bunurilor care aparțin proprietății private a comunei Sânpaul, în vederea evitării degradării în timp a acestora;  
ținând cont de necesitatea și oportunitatea închirierii prin licitație publică, a bunurilor a unor imobile proprietate privată a comunei Sânpaul, identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul;

Văzând referatul nr.1558/14.05.2021 al compartimentului de achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sânpaul;

**Potrivit prevederilor:**

- Ordonanța de Urgență nr.57/2019 - Codul administrativ;
- Legea nr.273/2006 – privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.52/2003 – (art.7 alin.13 ) privind transparența decizională în administrația publică;  
În temeiul drepturilor conferite de art. 136 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 - Codul administrativ;

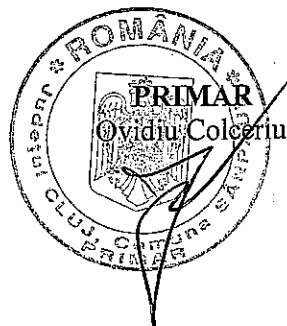
**PROPUNE:**

**Art.1.** Se aprobă Documentația de atribuire și caietul de sarcini, inclusiv prețul de pornire pentru închirierea prin licitație publică a unor bunuri proprietate privată a comunei Sânpaul, identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul, conform anexei la prezenta.

**Art.2.** Se aprobă închirierea prin licitație publică organizată în condițiile legii, a bunurilor cuprinse în Documentația de atribuire și caietul de sarcini.

**Art.3.** Se mandatează primarul comunei Sânpaul, d-l Ovidiu Colceriu pentru a semna contractul de închiriere pentru bunurile menționate în Caietul de sarcini.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii se încredințează primarul comunei Sânpaul.



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL SINPAUL  
COMISIA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICO-FINANCIARE, AMENAJAREA  
TERITORIULUI SI URBANISM, JURIDICA SI DE DISCIPLINA

**RAPORT**  
**al Comisiei de specialitate**

**privind proiectul de hotărâre NR...../2021 pentru aprobarea documentatiei de închiriere a unor imobile identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul.**


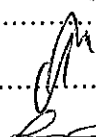

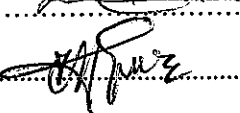
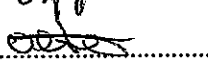
Comisia de specialitate nr. I din cadrul Consiliului local al comunei Sânpaul , întrunita în ședința de lucru din data de 27.05.2021 a analizat proiectul de hotărâre, elaborat din inițiativa Primarului comunei Sânpaul, privind aprobarea închirierii unor imobile construcții și teren situat în comuna Sânpaul loc. Berindu și identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul, județul Cluj.

**Comisia, în urma dezbaterilor, constată ca proiectul a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte normative :**

- Ordonanța de Urgență nr.57/2019 - Codul administrativ;
  - Legea nr.273/2006 – privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.52/2003 – (art.7 alin.13 ) privind transparența decizională în administrația publică;
- Având în vedere prevederile art. 136 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 - Codul administrativ:

Comisia de specialitate nr. I - acordă *Aviz favorabil* proiectului de hotărâre mai sus menționat și propune Consiliului local al comunei Sânpaul aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator în vederea emiterii unei hotărâri în acest sens.

Aviz acordat prin vot electronic, potrivit legii.

Președinte de comisie	<u>MURESAN VASILE</u>	semnătura.....	
Secretar	<u>MĂRDAN AUGUSTIN</u>	semnătura.....	
Membru	<u>POPON LIVIU</u>	semnătura.....	
Membru	<u>LĂPUȘAN ALEXANDRU</u>	semnătura .....	
Membru	<u>OLTEAN IOAN</u>	semnătura .....	



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA SÂNPAIL

Sânpaul nr. 195, județul Cluj; telefon +40-264-282810, fax +40-264-282805  
www.sanpaulcluj.ro

Nr. 1558 din 14 mai 2021

Compartiment achiziții

**REFERAT**

Subsemnatul Tudor Apostol, inspector II în cadrul primăriei Sânpaul, recomand adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe caietul de sarcini pentru închirierea unor imobile situate Comuna Sânpaul.

Primăria Sânpaul deține o magazie la Topa Mică și una la Mihăiești, grajdul nr. 3 de la Ferma Berindu și Telecentrul Berindu (situat la Școala Berindu), care nu sunt utilizate pentru nici o activitate economică. Propun discutarea situației acestor spații și închirierea acestora pentru o perioadă cuprinsă între 1 și 5 ani (în funcție de spațiul ce se închiriază), pentru a da o siguranță și chiriașului, cu prețuri de pornire după cum urmează:

- 500 lei/lună pentru grajdul nr. 3 Berindu (aceeași chirie ca și la celelalte 3);
- 300 lei/lună pentru Telecentrul Berindu;
- 500 lei/lună pentru Magazia Mihăiești;

Caietul de sarcini pentru închirierea acestor spații este anexă la prezentul referat, condițiile fiind similare pentru toate spațiile.

Față de cele expuse de mai sus vă rog să inițiați un HCL pentru discutarea și adoptarea (cu modificări, dacă este cazul) în prima ședință de consiliu în sensul celor arătate mai sus.

Inspector,

TUDOR APOSTOL

**Referat de aprobare..si  
DE FUNDAMENTARE.**

**la proiectul de hotărâre din nr..... din 20.05.2021 privind aprobarea documentației de închiriere a unor imobile situate în comuna Sânpaul loc. Berindu și identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul.**

Prin proiectul de hotărâre promovat se propune și se fundamentează urgenta, necesitatea și oportunitatea aprobării documentației de închiriere a unor imobile construcții, cu terenul aferent, situate în comuna Sânpaul loc. și identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul, județul Cluj, având drept scop asigurarea administrării eficiente a patrimoniului comunei Sânpaul, evitarea degradării în timp a construcțiilor și aducerea de bani la bugetul local.

Văzând referatul nr.1558/14.05.2021-al compartimentului de achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sânpaul;

La stabilirea necesității și oportunității de închiriere a acestor imobile identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul, județul Cluj se are la baza capacitatea și calitatea primarului ca și autoritate a administrației publice locale, de a asigura administrarea eficientă a patrimoniului comunei Sânpaul.

La elaborarea documentației de închiriere a acestor imobile aparținând comunei Sânpaul identificate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sânpaul, județul Cluj s-a avut în vedere faptul că unele construcții trebuie date în chirie persoanelor fizice sau juridice prin licitație publică, deoarece se degradează în timp datorită neutilizării acestora.

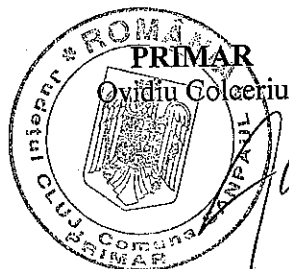
Documentația de atribuire a contractului de închiriere pentru obiectivele de mai sus și caietul de sarcini sunt anexe la prezentul.

Acte normative invocate;

- Ordonanța de Urgență nr.57/2019 - Codul administrativ;
- Legea nr.273/2006 – privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.52/2003 – (art.7 alin.13 ) privind transparența decizională în administrația publică;

Competența aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului Local al Comunei Sânpaul în baza dispozițiilor art.129, alin.(7), lit. "i,k,n,p", și art.196 alin.1 lit. a din OUG nr.57/2019 – privind Codul Administrativ.

Față de cele prezentate mai sus propunem aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost propus.



## **Documentația de atribuire**

**pentru închiriere prin licitație publică a următoarelor bunuri :**

- **Magazie Mihăiești, identificată în inventarul bunurilor din patrimoniul privat al comunei Sânpaul poz. 2.**
- **Grajd nr. 3 Berindu, identificat în inventarul bunurilor din patrimoniul privat al comunei Sânpaul**
- **Telecentru Berindu, situat Berindu nr. 56, identificată în inventarul bunurilor din patrimoniul public al comunei Sânpaul poz. 9**

### **Art.1. Informații privind proprietarul**

- a) Proprietar - Comuna Sânpaul, cu sediul în localitatea Sânpaul nr.195, județul Cluj, CUI 4546987.
- b) Persoana de contact, Ovidiu Colceriu (Primar) sau Apostol Tudor (Inspector achiziții publice)
- c) Telefon – 0264/282810, fax 0264/282805, e-mail-primaria@sanpaulcluj.ro

### **Art.2. Descrierea bunului închiriat**

#### **a) Descrierea bunurilor care urmează sa fie închiriate;**

Bunurile ce fac obiectul închirierii sunt:

- Magazie în loc. Mihăiești, suprafața 168 mp cu teren aferent de 1000 mp;
- Grajdul nr. 3, situat în Berindu nr. 13, în suprafață de 798 mp cu teren aferent comun cu celelalte 3 grajduri;
- Telecentru Berindu, situat în Berindu nr. 56 (în clădirea școlii), cu teren aferent comun cu Școala Berindu;

#### **b) Principalele obiective:**

- a) valorificare a bunurilor și aducere anuală de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Sânpaul;
- b) conservarea, protejarea, evitarea deteriorării, promovarea și păstrarea în condiții bune de utilizare a patrimoniului privat al comunei Sânpaul;
- c) dezvoltarea economica sociala a comunei și atragerea de investitori în vederea creșterii volumului de investiții etc.;

#### **c) Descrierea activității care urmează sa fie prestata de chiriaș**

1. Inchirierea bunurilor se face în scopul administrării, și întreținerii imobilelor în care sa se organizeze:

- a. activități de comerț, agricole,
- b. activități de producție (activitățile de producție trebuie sa nu aduc atingere mediului înconjurător și liniștii publice a cetățenilor)
- c. construire/organizare birouri

#### **d) Identificarea imobilelor:**

Bunurile închiriate sunt situate astfel:

- a) Construcție cu destinație de MAGAZIE, în localitatea Mihăiești, la ieșire din sat pe partea stânga, acces de pe drum european.
- b) Construcție cu destinație de GRAJD, în localitatea Berindu, în sat la nr. 13 la fosta Fermă Berindu, acces de pe uliță/stradă cu acces în drum județean.
- c) Construcție cu destinație de TELECENTRU, în localitatea Berindu nr. 56, clădirea școlii, acces din drum comunal și uliță/stradă.

#### **e) Regimul juridic:**

Bunurile închiriate sunt situate în domeniile privat și public al comunei Sânpaul.

#### **f) Regimul economic:**

- a) Magazia din localitatea Mihăiești - construcție ce face obiectul închirierii, are destinația de magazie și este situata în intravilanul localității Mihăiești, iar conform PUG zona este destinata activităților de producție, astfel încât se propune desfășurarea în continuare a unor activitatea de comerț, producție și eventual construire birouri.
- b) Grajdul nr. 3 din localitatea Berindu - construcție ce face obiectul închirierii, are destinația de grajd și este situat în intravilanul localității Berindu, iar conform PUG zona este destinata activităților de producție, astfel încât se propune desfășurarea în continuare a unor activitatea de comerț, producție și eventual construire birouri.
- c) Telecentrul Berindu - construcție ce face obiectul închirierii, are destinația de telecentru și este situat în intravilanul localității Berindu, iar conform PUG zona este destinata activităților educaționale/sociale, astfel încât se propune desfășurarea în continuare a unor activitatea de comerț, eventual construire birouri..

### **Art. 3 Motivele care justifică realizarea chiriei**

- a) **de ordin economic;** asigurarea utilizării continue a imobilelor, conservarea și păstrarea în condiții de bună folosință, evitarea deteriorării și aducerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Sânpaul, fapt merit să asigure dezvoltarea economica a zonei prin modernizările și reabilitările ce se vor efectua la construcțiile existente, precum și asigurarea de locuri de munca pentru atragerea de locuitori în comuna Sânpaul.

b) **argumentele de ordin financiar**; rezultă din faptul că prin încasarea chiriei se obțin venituri suplimentare anuale la bugetul local al comunei Sânpaul.

c) **motivația de ordin social**; rezultă din faptul că aceste construcții nu sunt utilizate în prezent și există riscul deteriorării accentuate datorită lipsei de întreținere; în cazul închirierii și desfășurării unor activități economice pot fi create și locuri de muncă.

d) **impactul asupra mediului**; se estimează că aceste activități nu va influența în mod negativ mediul înconjurător și condițiile de viață a locuitorilor din zonă, față de starea actuală.

#### **Art. 4 Stabilirea chiriei**

Nivelul total al chiriei va fi de minim:

- 500 lei/luna – Construcție Magazin în localitatea Mihăiești;
- 500 lei/luna – Construcție Grajd în localitatea Berindu;
- 300 lei/lună – Construcție Telecentru Berindu.

La stabilirea nivelului acestei chirii s-a avut în vedere importanța apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente din punct de vedere economic a bunului închiriat precum și starea imobilelor și gradul de racordare al acestora la utilități.

#### **Art. 5 Atribuirea Contractului de chirie**

a) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de chirie este licitația deschisă, organizată potrivit OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ criteriul de atribuire fiind « **nivelul cel mai mare al chiriei** ». Din acest motiv valoarea minimă de pornire a licitației este:

- 500 lei/luna – Construcție Magazin în localitatea Mihăiești;
- 500 lei/luna – Construcție Grajd în localitatea Berindu;
- 300 lei/lună – Construcție Telecentru Berindu.

b) s-a ales această procedură pentru atribuirea contractului de chirie, pentru a exista o concurență în spiritul economiei de piață între ofertanți dar, în același timp, pentru a aduce venituri suplimentare la bugetul local al comunei Sânpaul și asigurarea întreținerii acestor bunuri.

c) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina proprie de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

d) Persoanele interesate au dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

e) Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

f) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare astfel încât respectarea de către proprietar a perioadei prevăzute de lege să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

h) Proprietarul 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.

i) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

j) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

k) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

l) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

m) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută de lege.

n) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

#### **Art. 6 Durata estimată a chiriei**

a) Durata chiriei este de 2 ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă 2 ani din termenul inițial.

b) Se estimează ca termenul de 2. ani este suficient pentru aprecierea necesității unei activități durabile.

#### **Art. 7 Avize necesare derulării procedurii de chirie**

a) Această chirie nu necesită avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului chiriei în infrastructura sistemului național de apărare, al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, deoarece obiectul chiriei îl constituie bunuri care nu sunt situate în interiorul unei arii naturale protejate.

b) Deoarece obiectul chiriei este imobil construcție situat în patrimoniul privat/public al comunei Sânpaul, potrivit legii, procedura aleasă este cea prevăzută în Legea nr. 50/1991 coroborat cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Art.8. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**

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 proprietarului, sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de proprietar, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se obiectivul-pentru care depune oferta, -data și ora.

4. Oferta se depune într-un plic mat format A4 sau A3 sigilat (pe muchiile care se lipsesc se semnează de către ofertant peste care se aplica o banda adeziva de tip scotch) se introduce Anexa 1 -« Obiectul de activitate prestat sau principalele lucrări ce vor fi realizate » Anexa 2 Caietul de sarcini, **semnata și datat de către ofertant**. Dacă ofertantul dorește să execute lucrări suplimentare de cele prevăzute în Caietul de sarcini acestea vor fi prezentate în mod detaliat, separat sub titulatura « Investiții suplimentare propuse a fi executate la imobilul din ....., ». Anexa 3. Documentele de calificare, Anexa 4 Oferta financiară. Anexa 5 contract de închiriere **completat, semnat și datat de către ofertant**.

5. Pe plicul exterior se va indica obiectul chiriei 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 proprietarului;

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

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

7. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către proprietar și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

14. Comisia de licitație este în drept să respingă ofertele care nu conțin toate elementele evidențiate mai sus.

#### **Art.9. Criteriile de atribuire**

1. Criteriul de atribuire a Contractului de chirie este « nivelul cel mai mare al chiriei ».

2. Pasul de licitație este de ( 50 lei).

#### **Art.10. Căile de atac.**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de chirie de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

#### **Art.11. Garanții**

- Înscirerea la licitație a ofertanților este condiționată de semnarea de către potențialul chiriaș a unei declarații pe proprie răspundere prin care își însușește prezentul Caiet de sarcini și Documentația de atribuire.

- Lista de lucrări ce urmează a fi executate de către chiriaș se va constitui drept anexa la Contractul de chirie și nerespectarea ei va duce la anularea contractului.

- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție la nivelul contravalorii a două chirii.

- Cade în sarcina chiriașului de a respecta legile în vigoare privind utilizarea actelor contabile cu regim special (chitanțiere, facturi, etc.) în exploatarea bunului închiriat.

## CAIET DE SARCINI

*pentru închiriere prin licitație publică a următoarelor bunuri :*

- Magazie Mihăiești, identificată în inventarul bunurilor din patrimoniul privat al comunei Sânpaul poz. 2.
- Grajd nr. 3 Berindu, identificat în inventarul bunurilor din patrimoniul privat al comunei Sânpaul
- Telecentru Berindu, situat Berindu nr. 56, identificată în inventarul bunurilor din patrimoniul public al comunei Sânpaul poz. 9

### **A. Descrierea bunurilor care urmează să fie închiriate;**

Imobilele ce fac obiectul închirierii au destinația de:

- construcție cu destinația de magazie în localitatea Mihăiești,
- construcție cu destinația de grajd în localitatea Berindu,
- construcție cu destinația de telecentru în localitatea Berindu.

### **B. Identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate**

- Magazie în loc. Mihăiești, suprafața 168 mp cu teren aferent de 1000 mp;
- Grajdul nr. 3, situat în Berindu nr. 13, în suprafață de 798 mp cu teren aferent comun cu celelalte 3 grajduri;
- Telecentru Berindu, situat în Berindu nr. 56 (în clădirea școlii), cu teren aferent comun cu Școala Berindu;

### **C. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;**

Inchirierea imobilelor se face în scopul administrării, întreținerii și modernizării imobilelor construcții în care să se organizeze :

- a. activități de comerț, agricole (altele decât creșterea animalelor);
- b. activități de producție (activitățile de producție trebuie să nu aducă atingere mediului înconjurător și liniștii publice a cetățenilor);
- c. destinații de birouri.

Predarea primirea bunurilor ce fac obiectul închirierii se va face pe baza de proces-verbal.

### **D. Condițiile de exploatare a chiriei**

1. Condiții privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
2. Chiriașul va exploata bunul ca pe un bun propriu „ca un bun gospodar”.
3. Chiriașul va administra bunul închiriat în bune condiții și cu respectarea legislației în materie, în vigoare.
4. Chiriașul va urmări comportarea în timp a construcțiilor anunțând proprietarul **de îndată** în cazul în care apar evenimente care ar compromite stabilitatea și buna funcționare a construcțiilor.
5. Obiectivele de ordin economic urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
  - dezvoltare unei activități în spiritul economiei de piață, respectând prevederile prezentului Caiet de sarcini;
  - obiective de ordin financiar urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
- achitarea chiriei în cuantum și la termen către proprietar.
- achitarea taxelor și impozitelor pentru imobil cade în sarcina chiriașului
- achitarea taxelor și impozitelor pentru veniturile realizate ca urmare a închirierii imobilului și a derulării afacerii în acest imobil, cade în sarcina chiriașului.
6. Obiective de ordin social urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
  - nu se permite subînchiriere/ subînchiriere sau cesionare a bunurilor ce fac obiectul închirierii.
  - la încetarea contractului de chirie, din orice cauză, chiriașul fiind obligat ca pe baza de proces-verbal să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile ce fac obiectul închirierii.
  - chiriașul are obligația de a efectua lucrările de întreținere corespunzătoare pentru menținerea/creșterea potențialului de producție al bunului închiriat.
  - în caz de deteriorare a bunurilor închiriate (teren, construcții) din vina exclusivă a chiriașului, acesta este obligat să suporte toate consecințele legate pentru restabilirea situației de funcționare a bunurilor potrivit destinației.
  - în exploatarea imobilelor, se interzice schimbarea destinației bunurilor închiriate fără acordul expres al proprietarului.
  - dacă comuna Sânpaul stabilește vânzarea respectivului obiectiv și chiriașul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale, acesta din urma are drept de preemțiune, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data respectiva, cu privire la cumpărarea bunurilor descrise mai sus.
7. Obiective de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
  - păstrarea condițiilor de mediu existente la data închirierii,
  - respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și a populației în activitățile desfășurate ce sunt legate de acest imobil.



- desfășurarea de activități productive nepoluante, inclusiv realizarea de bransamente și racordări la utilitățile existente în zona, (apa, canalizare, curent electric )

#### **E. Condiții generale ale chiriei**

Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea chiriei (regimul bunurilor proprii).

- Bunurile de inventar predate chiriașului la preluarea imobilului sunt și vor rămâne în proprietatea proprietarului.

- Obiectele de inventar, dotările făcute de proprietar pe parcursul derulării chiriei rămân în proprietatea proprietarului și vor fi predate chiriașului pe baza de proces-verbal în custodie sau închiriate.

- Bunurile proprii ale chiriașului folosite în derularea contractului și dotările făcute de chiriaș vor rămâne în proprietatea chiriașului, dacă nu exista intenția de cumpărare din partea proprietarului.

- Bunurile cumpărate de chiriaș pentru racordarea la utilități a bunului, după montarea lor devin proprietatea proprietarului care va fi invitat la recepția și punerea lor în funcțiune.

#### **F. Obligațiile privind protecția mediului sunt stabilite conform legislației în vigoare**

- În exploatarea bunului închiriat se vor lua măsuri pentru a nu polua chimic și fonic zona din jurul acestuia, de încadrare în limitele admisibile a intensității sonore și de respectare a programului de funcționare aprobat de către Primăria Sânpaul.

- Chiriașul se obliga să asigure curățenia atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, precum și a terenului având categoria de folosință pășune pentru a nu se degrada în timp.

- În exploatarea bunului închiriat se vor lua măsuri pentru a nu polua terenurile agricole, culturile, flora și fauna din zona precum și a apei potabile.

- Activitatea de producție se va face fără a polua aerul.

#### **G. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă**

Prin contractul de închiriere, chiriașul are dreptul să folosească bunul închiriat 2 ani, plus încă 2 ani dacă se prelungește contractul prin acordul părților.

- Neutilizarea/inchiderea pe o perioadă mai mare de 6 luni a imobilului, duce la anularea chiriei chiar dacă obligațiile financiare (achitarea chiriei/ investiții) sunt la zi.

#### **H. Interdicția subconcesionării bunului închiriat.**

Bunul închiriat nu poate fi subînchiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de chirie.

Bunul închiriat nu poate fi închiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de chirie

#### **I. Durata chiriei**

- Durata chiriei este de 2 de ani.

- Contractul de chirie se poate prelungi cu acordul ambelor părți cu încă 2 ani.

- Dacă nici una din părți nu solicită rezilierea contractului până în ziua expirării celor 2 ani, acesta se prelungește cu încă 2 ani.

#### **J. Chiria**

- Chiria este de:

- 500 lei/luna – Construcție Magazin în localitatea Mihăiești;

- 500 lei/luna – Construcție Grajd în localitatea Berindu;

- 300 lei/lună – Construcție Telecentru Berindu.

Chiria se va actualiza anual cu indicele de inflație al prețurilor de consum comunicat de INS pentru anul anterior.

- Stabilirea chiriei s-a făcut având în vedere importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

#### **K. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar .**

- Înscrierea la licitație a ofertanților este condiționată de semnarea de către potențialul chiriaș a unei declarații pe proprie răspundere prin care își însușește prezentul Caiet de sarcini și Documentația de atribuire.

- Lista de lucrări/investiții ce urmează a fi executate de către chiriaș se va constitui drept anexa la Contractul de chirie și nerespectarea ei va duce la anularea contractului.

- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție de participare în cuantum de minim două chirii, garanție ce se va putea constitui în chirie pentru o cota parte din închiriere.

- Cade în sarcina chiriașului de a respecta legile în vigoare privind utilizarea actelor contabile cu regim special (chitanțiere, facturi, etc) în exploatarea bunului închiriat.

#### **L. Condiții de siguranță în exploatare;**

- Chiriașul va lua toate măsurile necesare pentru exploatarea în condiții de siguranță a bunului închiriat.

- Chiriașul va respecta normele în vigoare de utilizare a instalațiilor electrice pentru construcții.

- Chiriașul va respecta normele în vigoare va respecta normele în vigoare de prevenire și stingerea incendiilor pentru imobilele construcții.

- Chiriașul va lua măsuri de dotare cu stingătoare de incendiu, cu întreținerea lor (se va urmări verificarea și încărcarea lor conform prescripțiilor tehnice) respectându-se instrucțiunile de folosință pentru imobilele construcții.

- Chiriașul va întocmi și va afișa „Plan de evacuare în caz de incendiu”, și va urmări păstrarea lui în permanență la loc vizibil pentru imobilele construcții.

- Chiriașul va instrui personalul de deservire al imobilului privind normele de prevenire și stingere a incendiului și va întocmi și tine la zi „Fisa individuală de instructaj în domeniul situațiilor de urgență” pentru imobilele construcții.

#### **M. Protecția muncii**

- Chiriașul este responsabil de respectarea normelor de protecția muncii în cadrul activității desfășurate în incinta imobilului închiriat.

- Chiriașul va instrui personalul de deservire privind normele de protecția muncii și va întocmi și tine la zi „Fisa de instruire individuală privind securitatea și sănătatea în munca”.

#### **N. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.**

1. Vor fi acceptate decât ofertele care îndeplinesc toate condițiilor de mai jos:

a) Cerere/oferta

b) Declarație pe proprie răspundere privind însușirea Caietului de sarcini.

c) Scopul închirierii.

d) Certificat constatator Registrul Comerțului cu activitățile desfășurate pentru persoanele juridice, copie CI pentru persoane fizice.

2. Ofertantul a achitat taxele pentru înscrierea la licitație, contravaloarea inclusiv garanția de participare.

3. Ofertantul nu are datori la Bugetul local prezentând un Certificat fiscal, în acest sens.

4. Ofertantul nu se afla în procedura de lichidare/insolvență, (se depune declarație pe proprie răspundere)

5. Ofertantul nu se afla în litigiu cu comuna Sânpaul sau consiliul local al comunei Sânpaul (se depune declarație pe proprie răspundere).

#### **O. Clauze referitoare la încetarea contractului de chirie.**

1. Încetarea contractului de chirie de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de chirie, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de chirie de bunuri, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

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

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

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

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.

g) în cazul în care din motive obiective, modificări legislative, expropriere pentru cauza de utilitate publică sau intervenția oricărei situații pe care proprietarul nu a putut să o prevadă la semnarea contractului.

2. În cazul prelungirii contractului de chirie, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

3. În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de chirie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de chirie sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la chirie.

6. Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

#### **P. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

4.1 Într-un plic mat format A3 sigilat (pe muchiile care se lipsesc se semnează de către ofertant peste care se aplică o bandă adezivă de tip scotch) se introduce Anexa 1 –« Principalele activitatea sau lucrări ce vor fi realizate » Anexa 2 Caietul de sarcini, **semnata și datat de către ofertant**. Dacă ofertantul dorește să execute lucrări suplimentare de cele prevăzute în Anexa 1 la Caietul de sarcini acestea vor fi prezentate în mod detaliat, separat sub titulatura « Lucrări suplimentare propuse a fi executate la obiectivul ce face obiectul contractului de închiriere din localitatea ..... ». Anexa 3. Documentele de calificare, Anexa 4 Oferta financiară. Anexa 5 contract de închiriere completat, semnat și datat de către ofertant.

Comisia de licitație este în drept să respingă ofertele care nu conțin toate elementele evidențiate mai sus.

**R. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor**

1. Criteriul de atribuire a Contractului de chirie este « chiria cea mai mare ».
2. Pasul de licitație este de (50 lei)

Responsabil achiziții publice  
Apostol Tudor

