

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**privind închirierii prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, situat pe str. dr. Grigore Păltineanu, în suprafață de 300 mp**

### *Documentația de atribuire conține:*

- I. Caiet de sarcini
- II. Fișa de date a procedurii
- III. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației
- IV. Contract cadru conținând clauzele contractuale obligatorii
- V. Formulare și modele de documente

## CAIET DE SARCINI

### **Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației**

Proprietar: Municipiul Sfântu Gheorghe  
Administrator: Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe  
Adresa: Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2  
Cod fiscal: 4404605  
Număr telefon: 0267.316.957  
Număr fax: 0267.311.243  
Adresă e-mail: info@sepsi.ro

### **Cap. II. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

Obiectul procedurii de licitație îl constituie închirierea prin licitație publică a unui teren neconstruibil situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. dr. Grigore Păltineanu, înscrisă în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 27489, în suprafață de 300 mp, identificat în anexa nr. 1 la documentația de atribuire.

Valoare de inventar al terenului este 7.560 lei.

Imobilul aparține domeniului privat al municipiului Sfântu Gheorghe și este neconstruibil.

Imobilul susmenționat nu este grevat de sarcini, nu face obiectul niciunui litigiu.

### **Cap. III. Destinația bunului închiriat**

Spațiul va fi folosit pentru grădină.

### **Cap. IV. Durata închirierii**

Durata închirierii este de 25 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional.

### **Cap. V. Procedura aplicată**

Procedura aplicată pentru închirierea imobilului, descris anterior va fi licitația publică cu ofertă în plic închis.

### **Cap. VI. Prețul minim de pornire a licitației**

Prețul minim de pornire a licitației este de 7,48 euro/lună, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 354/6/2021 întocmit de către Team Ronexpert SRL, membru corporativ ANEVAR.

### **Cap. VII. Criteriul de atribuire**

Criteriul de atribuire va fi chiria cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației.

### **Cap. VIII. Condiții de participare la licitație**

1. La licitația pot participa, persoane juridice române precum și străine, care au firme cu sediu social înregistrate în România, care nu sunt într-una din situațiile prevăzute din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență cu modificările și completările ulterioare, nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar, activitățile nu sunt suspendate în tot sau în parte,

nu au aranjamente cu creditorii, nu se află într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege și persoane fizice.

2. Ofertantul a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, la termenele prevăzute în documentația de atribuire;

3. Ofertantul 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;

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.

### **Cap. IX. Documente de participare**

Pentru înscrierea la licitație persoanele fizice vor depune următoarele acte:

- a) copia actului de identitate
- b) declarația de participare la licitație (anexa nr. 2 la documentația de atribuire) fără îngroșări, ștersături sau modificări
- c) împuternicire acordată reprezentantului desemnat pentru participare la licitație, (dacă este cazul)
- d) certificat de atestare fiscală emisă de Direcția Finanțelor Publice Municipale
- e) dovada achitării contravalorii documentației de atribuire în valoare de 50 lei, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe
- f) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe
- g) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (în cazul ofertelor necâștigătoare)
- h) plic interior sigilat, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă (anexa nr. 3 la documentația de atribuire);

Pentru înscrierea la licitație persoanele juridice vor depune următoarele acte:

- a) copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice;
- b) declarația de participare la licitație (anexa nr.2 la documentația de atribuire) fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) copia certificatului de înregistrare;
- d) certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;
- e) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original);
- f) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale (în original);
- g) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- i) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);
- j) plic interior sigilat, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă (anexa nr. 3 la documentația de atribuire) ;

### **Cap. X. Garanția de participare**

Garanția de participare prezintă o garanție pentru organizator privind comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

Garanția de participare la licitație este de **50 lei**.

Garanția de participare se va achita până la data depunerii ofertelor, se depune în lei, sau Ordin de plată în contul municipiului Sfântu Gheorghe, cont nr.

RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Municipiului Sfântu Gheorghe, cu specificația la obiectul plății – ”garanție de participare la licitația pentru închirierea unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe str. Dr. Grigore Păltineanu, în suprafață de 300 mp”.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 60 de zile, începând de la data licitației.

Garanția de participare se restituie ofertanților care au participat la procedura de licitație (necâștigători), în termen de 15 zile de la data desemnării ofertantului câștigător.

Dacă din diferite motive, licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de către participanți.

În acest caz, ofertanților li se va restitui în termen de 5 zile lucrătoare garanția de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul :

- 1) revocă oferta, în cazul în care a fost declarat câștigător;
- 2) fiind declarat câștigător, refuză încheierea contractului.

#### **Cap. XI. Obligațiile părților**

Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații

a) să predea bunul pe bază de proces – verbal în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției, prevăzut în contractul de închiriere;

b) să restituie garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la încetarea contractului;

c) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale;

e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

f) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

g) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este stabilit la nivelul contravalorii a două chirii;

h) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere destinația pentru care este folosit

Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată al municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să nu schimbe destinația imobilului;

c) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

d) să constituie în ziua încheierii contractului o garanție, reprezentând 2 chirii lunare. Garanția va fi actualizată până la data de 31.01 pentru fiecare an.

e) să restituie bunul, pe bază de proces –verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în stare avută la data preluării;

f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producție.

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

Caietul de sarcini și Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitației publice se pot procura de la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Ofertele se depun în două plicuri sigilate, (unul exterior și unul interior), care vor fi înregistrate la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Ofertantul trebuie să depună documentele solicitate și propunerea financiară în plicuri sigilate.

Declarația de ofertă propriu zisă se va introduce într-un plic separat (denumit plic interior), pe care se va menționa „propunere financiară”.

Celelalte documente solicitate se vor introduce împreună cu plicul interior, într-un alt plic (denumit plic exterior), care se va sigila.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta.

**Plicul exterior va conține:**

**1. Fișa cu informații**, anexa nr. 3 la documentația de atribuire, semnată de Ofertant (fără îngroșări, ștersături sau modificări):

**1.1. Persoane juridice vor depune următoarele documente:**

- a) copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice;
- b) declarația de participare la licitație (anexa nr. 2 la documentația de atribuire), fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) copia certificatului de înregistrare;
- d) certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;
- e) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original);
- f) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale (în original);
- g) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- i) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);

**1.2. Persoane fizice vor depune următoarele documente:**

- a) copia actului de identitate;
- b) declarația de participare la licitație (anexa nr.2 la documentația de atribuire), fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) împuternicire acordată reprezentantului desemnat pentru participare la licitație (dacă este cazul);
- d) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale;
- e) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- f) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- g) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);

**2. plicul sigilat** (așa zis „plic interior”): în acest plic se înscriu numele sau denumirea Ofertantului, precum și domiciliul sau sediul acestuia, după caz. În acest plic se introduce Declarația cu oferta propriu –zisă anexa nr. 4 la documentația de atribuire și se sigilează.

Termenul limită de depunere a documentelor pentru participarea la licitația publică este cel prevăzut în anunțul publicitar.

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertanți la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii, înregistrându-se data și ora primirii.

Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea a organizatorului stabilită în prezentele instrucțiuni ori care este primită de către organizator după expirarea datei și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și a pierderii garanției de participare.

### **Cap. XIII. Instrucțiuni privind desfășurarea licitației publice deschise**

#### **Secțiunea 1. Deschiderea ofertelor**

Comisia de evaluare a ofertelor și comisia de soluționare a contestațiilor își desfășoară activitatea la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, în prezența majorității membrilor acesteia. Membrii comisiei vor semna declarația de confidențialitate și imparțialitate (anexa nr.5 la documentația de atribuire).

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare la data și ora din anunțul publicitar.

#### **Secțiunea a 2-a. Examinarea documentelor care însoțesc oferta**

Ofertele vor fi examinate de către comisia de evaluare.

Comisia de evaluare are dreptul de a respinge o ofertă în următoarele situații:

- a) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini;
- b) oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, care sunt în mod evident dezavantajoase pentru locator.

#### **Secțiunea a 3-a. Criteriul aplicat pentru adjudecarea ofertelor**

Criteriul după care se va stabili oferta câștigătoare este criteriul „*prețul cel mai mare oferit*”.

Ofertele sunt analizate de către o comisie de evaluare, iar rezultatul evaluării se va consemna într-un proces-verbal, care va conține clasamentul în ordinea descrescătoare a valorii ofertelor.

În cazul în care doi ofertanți se află pe primul loc cu oferte egale, comisia le va solicita acestora reofertarea în plic închis. Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

#### **Secțiunea a 4-a. Comunicarea privind rezultatul aplicării procedurii**

Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult 3 zile de la data deschiderii ofertelor.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, organizatorul licitației se anulează licitația și va organiza o nouă licitație.

#### **Secțiunea a 5-a. Încheierea contractului**

Municipiul Sfântu Gheorghe are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

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

#### **Secțiunea a 6-a. Contestații**

Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației – Municipiul Sfântu Gheorghe - Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe. Conținutul, termenul de depunere și soluționare a contestațiilor este prevăzut în regulamentul de organizare și desfășurare a licitației.

### **Cap. XIV. Dispoziții finale**

Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

Cont bancar Caiet de sarcini: RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

Prezentul Caiet de sarcini a fost aprobat prin HCL nr. 15/2022, din care face parte integrantă.

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### **A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:**

Denumire: Municipiul Sfântu Gheorghe  
Sediu : Sfântu Gheorghe, str. 1Decembrie 1918 nr. 2  
Cod fiscal: 4404605  
Număr telefon: 0267.316.957  
Număr fax: 0267.311.243  
Adresă e-mail: info@sepsi.ro

### **B. Obiectul închirierii:**

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și / sau fizice interesate să depună oferte în vederea închirierii unui spațiu din imobilului situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. dr. Grigore Păltineanu, înscrisă în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 27489, în suprafață de 300 mp.

Imobilul ce face obiectul închirierii figurează înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sfântu Gheorghe.

### **C. Motivele care justifică inițierea vânzării:**

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează închirierea spațiului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- creșterea veniturilor municipiului Sfântu Gheorghe, concomitent cu reducerea cheltuielilor de întreținere a imobilului, în concordanță cu aplicarea principiului de economicitate.

### **D. Procedura de închiriere:**

- Licitatie publică deschisă, cu ofertă în plic, închis și sigilat, și presupune:
- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, și unul de circulație locală și pe pagina de internet a autorității;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea închirierii spațiului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul închirierii vor fi cuprinse în caietul de sarcini aflat la sediul Municipiului Sfântu Gheorghe.

### **E. Elementele de preț:**

Prețul minim de pornire a licitației este de 7,48 euro/lună.

## **Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației**

**privind închirierii prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, situat pe str. Dr. Grigore Păltineanu, în suprafață de 300 mp**

**Art. 1.** Prezentul Regulament stabilește condițiile pentru închirierea prin licitație publică al unui teren situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, situat pe str. Dr. Grigore Păltineanu, înscrisă în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 27489, în suprafață de 300 mp.

**Art. 2.** Contractul de închiriere este atribuită în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentului Regulament.

**Art. 3.** Închirierea imobilului se va desfășura prin licitație publică cu ofertă în plic închis, criteriul de adjudecare fiind cel mai mare chirie ofertat.

**Art. 4.** Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru închirierea unui teren situat în str. Dr. Grigore Păltineanu înscris în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe în suprafață de 300 mp, ce face obiectul prezentului Regulament sunt :

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) proporționalitatea;
- d) libera concurență;
- e) nediscriminarea;
- f) eficiența utilizare a domeniului public.

**Art. 5.** În sensul prezentului Regulament , termenii de mai jos se definesc astfel :

- a) organizatorul licitației - Municipiul Sfântu Gheorghe, prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;
- b) ofertanți - persoane juridice române care transmit o ofertă care se califică în cadrul ședinței de evaluare, din cadrul licitației publice;
- c) oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică.

**Art. 6.** Procedura de închiriere prin licitație publică cu ofertă în plic închis, cuprinde trei etape:

- a) etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) etapa desfășurării propriu - zise a licitației;
- c) etapa soluționării contestațiilor ( dacă este cazul).

### **Secțiunea 1. Etapa premergătoare procedurii de licitație**

**Art. 7. (1)** Organizatorul licitației, prin grija Direcției Patrimoniu, va iniția procedura de licitație;

**(2)** Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile** calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

**(3)** Conținutul anunțului licitației va cuprinde următoarele elemente:

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

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

**Art. 8. (1)** Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

**(2)** La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

**Art. 9.** Modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului publicitar de închiriere, vor fi comunicate celor care au achiziționat-o, prin orice mijloace, cu 5 zile înainte de ziua stabilită pentru licitație.

**Art. 10.** Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

- Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, în plic sigilat, conform cerințelor solicitate prin Caietul de sarcini.
- Ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
- Ofertele se înregistrează la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.

#### **Secțiunea a 2-a. Desfășurarea licitației**

**Art. 11. (1) Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:**

a) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, membrii Comisiei de evaluare a ofertelor constituite prin Dispoziție de primar nr. 1263/2021, sunt obligate să dea o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de evaluare, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

b) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

c) Comisia de licitație va avea în principal următoarele atribuții:

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise;
- analizarea și evaluarea ofertelor
- întocmirea proceselor-verbale;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

d) Comisia de evaluare va lucra în prezența majorității membrilor săi.



e) Președintele comisiei menționează publicațiile în care a fost făcut anunțul de închiriere, condițiile închirierii, lista participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/ neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

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

g) Se trece la desfășurarea licitației, verificându-se existența actelor doveditoare de plată a garanției de participare, a celor solicitate pentru participarea la licitație; se verifică identitatea ofertanților, pe baza actului de identitate/ delegației / procurii de reprezentare.

h) Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți, care prezintă documentația completă. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor. În vederea participării la licitație, persoanele fizice/ persoanele juridice vor prezenta declarația de participare însoțită de documentele solicitate prin caietul de sarcini.

i) Prețul minim al închirierii se stabilește la suma de 7,48 Euro/lună, conform raportului de evaluare întocmit de Team Ronexpert SRL, membru corporativ ANEVAR.

j) Imobilul care face obiectul licitației va fi adjudecat de ofertantul care oferă cel mai mare preț, dar nu mai mic decât prețul de pornire al licitației.

k) În timpul ședinței de licitație secretarul comisiei întocmește procesul verbal al licitației care va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de evaluare, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

l) Procesul verbal al licitației va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență, imediat după încheierea licitației.

m) Președintele comisiei împreună cu secretarul comisiei întocmesc actul de adjudecare; acesta se încheie în două exemplare originale și se semnează de comisia de adjudecare. Un exemplar al procesului verbal se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului.

n) Municipiul Sfântu Gheorghe 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.

o) Municipiul Sfântu Gheorghe poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.11, lit. n.

p) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de închiriere, în termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzute la art.11 lit.o.

r) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de închiriere nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul la restituirea garanției de participare. În acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului Regulament.

s) toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un dosar al licitației.

t) Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte :

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată al municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe str. Dr. Grigore Păltineanu, înscris în CF 27489 Sfântu Gheorghe, în suprafață de 300 mp.
- Dispoziția primarului municipiului Sfântu Gheorghe de constituire a comisiei de evaluare a ofertelor/soluționare a contestațiilor;

- anunțul privind organizarea licitației publice;
- procesul verbal de adjudecare a bunului imobil;
- extrasul de carte funciară al imobilului adjudecat;
- dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității ;
- adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;
- răspunsul la clarificările solicitate;
- dispoziția de numire a comisiei de soluționare a contestațiilor;
- orice eventuale contestații ;
- decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor.

### **Secțiunea a 3-a.Soluționarea contestațiilor**

**Art. 12. (1)** Comisia de soluționare a contestațiilor este desemnată prin Dispoziția primarului nr. 1263/2021.

(2) Orice persoană din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare la licitație.

(3) Procedura de soluționare a contestațiilor se desfășoară cu respectarea următoarelor principii:

- a)contradictorialitate
- b)celeritate
- c)legalitate
- d)respectarea dreptului la apărare

(4) Contestația se formulează în scris și se înregistrează în termen de 3 zile de la data comunicării rezultatului licitației.

(5) Contestația va conține următoarele elemente:

- numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de e-mail.
- în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U./C.I.F , administratorul / administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix / mobil, adresa de e- mail;
- obiectul contestației;
- motivarea în fapt și în drept a contestației;
- mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- numele / prenumele / semnătura persoanei care a formulat contestația.

(6) Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației în termen de 3 zile de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante, Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

### **Secțiunea a 4-a. Reluarea licitației**

**Art. 13.** Se va organiza o nouă procedură de licitație în următoarele cazuri:

- dacă nici unul din ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire al licitației;
- la data desfășurării primei licitații s-a înscris un singur ofertant;
- au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă;
- dacă după organizarea celei de-a doua licitații nu se depune nici o ofertă.

**Art. 14.** Reluarea licitației va avea loc în termen de 25 de zile de la data anulării primei licitații.

**Art. 15.** În situația în care la a doua licitație se prezintă un singur ofertant cu documentația completă, imobilul se va adjudeca la prețul oferit, dar nu mai mic decât prețul de pornire a licitației.

#### **Secțiunea a 5-a. Anularea licitației**

**Art. 16. (1)** Municipiul Sfântu Gheorghe are dreptul de a anula procedura de licitație în următoarele situații:

a. în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

b. În sensul prevederilor lit a), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;

c. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

d. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

# I. CONTRACT-CADRU DE LOCAȚIUNE

## 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna, CIF: 4404605, reprezentat prin Primar - Antal Árpád András, în calitate de **locatar**, pe de o parte

și

**1.2.** \_\_\_\_\_ cu sediul în /domiciliat \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, județul Covasna, nr. Reg. Comertului / având CNP \_\_\_\_\_, CUI / act de identitate...seria \_\_\_\_\_, având \_\_\_\_\_ cont \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin administrator \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

având în vedere H.C.L. nr. \_\_\_\_\_/2021 privind închirierea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, nr.cad. 27489, situat pe str. dr. Grigore Păltineanu, în suprafață de 300 mp

având în vedere proces- verbal de adjudecare nr..... încheiat la data de .....

de comun acord au convenit la încheierea prezentul contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

## 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință asupra terenului neconstruibil în suprafață de 300 mp, înscris în CF nr. 27489 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 27489 situat pe str. dr. Grigore Păltineanu, municipiul Sfântu Gheorghe, în conformitate cu prevederile prezentului contract.

2.2. Terenul situat pe str. dr. Grigore Păltineanu se află în domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe.

2.3. Terenul va avea destinația de grădină.

## 3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Terenul se închiriază pe o durată de 25 ani, începând din data semnării Contractului de locațiune.

3.2. Durata contractului poate fi modificată prin acordul de voință a părților contractante, acord manifestat sub forma unui act adițional la contract.

## 4. CHIRIA DATORATĂ ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

4.1. Chiria datorată de locatar pentru folosința imobilului ce face obiectul prezentului contract este de .... lei/lună, echivalent ..... euro/lună, stabilit de B.N.R. la data licitației.

4.2. Chiria se indexează anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare al anului.

4.3. Chiria se achită lunar până la data de ultima zi a fiecărui luni.

4.4. În situația neachitării chiriei în termenul stipulat la art. 4.2, locatarul va fi obligat la plata unei dobânzi penalizatoare pentru fiecare zi de întârziere, egală cu dobânda datorată pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, iar după 3 luni de întârziere intervenind sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanțelor de judecată, în baza unei notificări transmise locatarului.

4.5. Plata chiriei se poate face prin virament bancar, în contul RO29TREZ25621A300530XXXX deschis la Trezoreria mun. Sfântu Gheorghe. Orice schimbare privind contul locatorului va fi comunicată în scris în termen de cel mult 5 zile de la operarea schimbării.

## 5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 5.1. Obligațiile locatorului :

a) să predea bunul pe bază de proces – verbal în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

- b) să asigure folosința liniștită și utilă, să se abțină de la orice acțiune, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința lucrului.
- c) să garanteze locatarul pentru viciile ascunse ale bunului dat în locațiune, care împiedică întrebuințarea bunului conform destinației.
- d) să notifice în prealabil o eventuală verificare sau efectuarea unor lucrări publice ce pot afecta bunul închiriat.
- e) să restituie garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la încetarea contractului;
- f) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale.

### **5.2. Drepturile locatarului:**

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este stabilit la nivelul contravalorii a două chirii;
- c) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere destinația pentru care este folosit.

### **5.3. Obligațiile locatarului:**

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată al Municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să nu schimbe destinația imobilului stabilit prin prezentul contract;
- c) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract,
- d) să constituie până la încheierii contractului o garanție la contul nr. RO51TREZ2565006XXX146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, reprezentând 2 chirii lunare. Garanția va fi actualizată până la data de 31 ianuarie pentru fiecare an.
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului;
- f) să achite la scadență la bugetul local atât chiria cât și a taxele și impozitele aferente bunului închiriat;
- g) să depună la Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de locațiune – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului pe teren și pe clădire, a taxelor locale, după caz, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;
- h) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 pentru apărarea împotriva incendiilor precum O.M.A.I. nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;
- i) să apere contra uzurpărilor, datorând despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator datorită nerespectării acestei obligații;
- j) să suporte de la data preluării bunului, cheltuielile necesare folosinței acestuia;
- k) să restituie bunul, pe bază de proces –verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea avută la data preluării;

### **5.4. Drepturile locatarului**

- a) are dreptul de a folosi liber spațiul, atât timp cât acesta nu deranjează ordinea și liniștea publică, locatarul și/sau vizitatorii săi se va/se vor abține de la orice fapt de natură a crea zgomot, daune Locației, pericole sau perturbarea liniștii, conform destinației prevăzute în art. 2.3.

## **6. SUBLOCAȚIUNEA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI**

6.1. Se interzice sublocațiunea sau darea în folosință sub altă formă a spațiului închiriat.

## **7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

7.1. Contractul de locațiune încetează prin:

- a) acordul de voință al părților exprimat în mod expres;

- b) schimbarea destinației;
- c) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- d) pierirea bunului dat în locațiune;
- e) rezilierea de drept pentru neexecutarea obligațiilor principale (abuz de folosință, schimbarea destinația spațiilor,
- f) denunțarea unilaterală, ca obligația notificării prelabile, termenul de preaviz este de 30 de zile, la expirarea căruia locatarul este obligat să predea spațiile liber de orice sarcini;
- f) dacă interesul local îl impune, cu un preaviz de 30 de zile.

## **8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

8.1. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, Locatarul îngrădește în orice mod accesul Locatarului la imobilul închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuie plătită pe perioada cât durează îngrădirea.

8.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreunui din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră.

## **9. FORȚA MAJORĂ**

9.1. Foța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă.

9.2. Partea căreia invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului respectiv, cauza de forță majoră nu încetează, părțile au dreptul să considere prezentul contract încetat deplin drept, fără ca vreuna dintre ele să aibă dreptul la daune interese.

## **10. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

10.1. Orice notificare adresată de una dintre părți, celeilalte se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

10.2. Notificările verbale nu se iau în considerare

## **11. LITIGII.**

11.1. Litigiile se soluționează pe cale amiabilă.

11.2. În situația în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, acestea vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente de la sediul locatarului.

## **12. CLAUZE FINALE**

12.1. Orice modificare intervenită asupra clauzelor contractului se face numai în baza acordului de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract, care va face parte integrantă din acesta.

13. Prezentul contract s- a încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL SF.GHEORGHE**  
**PRIMAR**  
**ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**LOCATAR**

**SECRETAR GENERAL**  
**KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ**

**Consilier juridic**