



MUNICIPIUL BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ, P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR

www.primariabelus.ro primaria.belus@cjbihor.ro

Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 160 /2025



CAIETUL DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIERE SPATIU (clădire-C1) IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL 106008-C1- BEIUȘ, COPERTINĂ PERSOANE 2 BUC NR. CADASTRAL 106008 – C2 (clădire C2) ȘI NR.CADASTRAL 106008 – C3 (clădire C3) INSCRISE IN CARTEA FUNCARA 106008 BEIUȘ

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

a) DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEA SA FIE INCHIRIAT;

Spațiu (clădire autogară corp C1) suprafață construită la sol și desfășurată de 111 mp, Copertină persoane - Corp clădire C2 suprafață construită la sol și desfășurată de 45 mp , Copertină persoane - Corp clădire C3 suprafață construită la sol și desfășurată de 45 mp, și teren aferent care urmează să fie închiriate, regim de înălțime Parter, se află situat în Municipiul Beiuș str. Burgundia Mare nr.2/A, județul Bihor, acestea fiind proprietatea publică al Municipiului Beiuș.

Bunurile sunt identificate prin nr. cadastral 106008-C1- Beiuș, înscris in cartea funciara nr. 106008 Beiuș, în suprafață 111 de mp, regim de înălțime Parter, nr. cad 106008 – C2 – Beiuș , înscris in cartea funciara nr. 106008 Beiuș, în suprafață de 45 mp , regim de înălțime Parter și nr. cad 106008 – C3 – Beiuș , înscris in cartea funciara nr. 106008 Beiuș, în suprafață de 45 mp se află situată în Municipiul Beiuș str. Burgundia Mare nr.2/A, județul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuș.

Aceasta nu este localizata într-o arie naturală protejată.

Acest spațiu a fost creat pentru a desfășura o activitate economică în domeniul transportului și alimentație publică.

b) DESTINATIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Bunul se închiriază si va fi exploatat de către locatar ca activitate economică privind domeniul transportului.

Bunul se închiriază si va fi exploatat de către locatar pentru următoarele activități economice:

1. **Activitatea principală** – Domeniul de activitate principal conform codificării Ordinului nr.377/2024 privind actualizarea Clasificarii activitatilor din economia nationala CAEN:
CAEN 4931 – Transport terestru de pasageri, pe bază de grafic
CAEN 4932 – Transport terestru de pasageri ocazional

2. Pe lângă activitatea principală locatarul poate exploata bunul supus închirierii și pentru următoarele **activități secundare**, detinute de acesta :

Cod CAEN 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor.

Cod CAEN 4762 Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie



II. CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

a) REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA INCHIRIERII

Bunurile de retur ce revin deplin drept gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere, sunt bunurile care se închiriază prin prezenta procedură, și anume, spațiul.

Bunurile proprii utilizate de locatar în derularea închirierii nu devin proprietatea municipiului Beiuș, acesta dispunând liber de ele. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

Este interzisă efectuarea de lucrări de modernizare, consolidare, reabilitare precum și intervenție asupra structurilor, fiind doar acceptate îmbunătățirile ale acestora, iar locatarul își asumă efectuarea acestor îmbunătățiri fără deducere din chirie și care devin proprietatea Municipiului Beiuș în temeiul accesiunii imobiliare.

b) OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE

În vederea desfășurării activității potrivit destinației date bunului, precum și pe toată perioada desfășurării contractului, locatarul va respecta toate obligațiile privind protecția mediului și va răspunde de nerespectarea acestora.

c) OBLIGATIVITATEA ASIGURARII FOLOSINTEI IN REGIM DE CONTINUITATE SI PERMANENTA

Locatarul va asigura folosința eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunului care face obiectul închirierii, cu prudență și diligență.

Locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Locatarul este obligat să plătească lunar contravaloarea utilităților consumate în spațiul închiriat (energie electrică, gaze, apă, salubritate, alte servicii, etc.)

Locatarul este obligat să funcționeze pe toată durata anului

d) DURATA LOCATIUNII

Durata locațiunii este de **5 ani**, iar aceasta poate fi prelungită prin acordul părților prin acte adiționale.

e) CHIRIA MINIMA SI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Prețul minim al închirierii este de **5.443 lei/luna**, (1094 euro) fără TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr.3027/20.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit întrucât chiria este proporțională cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către locatar, întrucât bunul este într-o stare bună pentru utilizare.

De asemenea, nivelul chiriei este corelat cu durata închirierii, astfel încât să se asigure o continuitate și un venit cert, realizabil.

Așadar, chiria a fost stabilită cu respectarea legislației în vigoare, fiind aplicate în mod corespunzător dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării, așa cum prevede Codul civil.



g) NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

Pentru închiriere se vor percepe două tipuri de garanții.

Prima garanție este cea de participare, este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii (stabilită conform prețului de pornire a licitației din raportul de evaluare, care conferă dreptul de a participa la licitație conform raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr.3027/20.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR adică $5.443 \text{ lei/luna} \times 2 = 10.886 \text{ lei}$ - garanția de participare.

Contravaloarea garanției de participare la licitație, se va depune în Contul nr. **RO97TREZ0785006XXX000363 deschis la Trezoreria Municipiului Beiuș.**

Autoritatea contractantă are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de neplata a chiriei prevăzută în contract;
- c) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

A **doua este garanția** pentru executarea contractului. Neplata chiriei, precum și orice alta prevedere încalcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția, iar în cazul în care autoritatea contractantă nu a beneficiat de garanție este obligată să o restituie la încetarea contractului. Aceasta este obligatorie, se stabilește la nivelul **contravalorii a doua chirii** și se va depune în cel mult 90 de zile de la data semnării contractului., prin virament în contul **RO97 TREZ 0785 006X XX00 0363** deschis la Trezoreria Municipiului Beiuș.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru executarea contractului.

h) CONDITIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL INCHIRIERII

Natura bunului nu impune condiții speciale, însă locatarul va trebui să respecte și să fie răspunzător pentru nerespectarea legislației din domeniul protecției mediului, protecției consumatorului în domeniul alimentației publice, sau alte domenii specifice.

III. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE SI ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR



a) CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE INDEPLINEASCA OFERTELE

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

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

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

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

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate a procedurii de închiriere și 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

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

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

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

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

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. *Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.* În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

c) ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

Are dreptul de a participa la licitație orice persoana, română sau străină, care desfășoară activitate economică, principală de transport conform precizărilor de la Cap.I lit.b, pe lângă activitatea principală fiind acceptată și desfășurarea activităților secundare menționate la Cap.I, lit b, și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) dovada taxei privind achiziționarea documentației de atribuire, în cuantum de **20 lei** care se va achita la caseria Primăriei Municipiului Beiuș.

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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Dovada **eligibilității ofertanților** se face depunând cel puțin următoarele documente, aflate în perioada de valabilitate:

Pentru societăți comerciale/persoane fizice autorizate:

- a) copia de pe actul de identitate al administratorului/persoane fizice;
- b) copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- c) actul constitutiv sau documentul echivalent acestuia, după caz, precum și certificatul de înregistrare al societății;
- d) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul are obiectul de activitate specifică economică, necesare activității în domeniul transportului, din care să reiasă că nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- e) împuternicire notarială pentru situațiile în care ofertantul delegă reprezentarea la procedura unei persoane;
- f) cazier judiciar al ofertantului, fără înscrisuri;
- g) certificat fiscal/adeverință privind plata la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor emise de primărie;
- h) certificat fiscal/adeverință privind plata la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului-ANAF;
- i) cazier fiscal, fără înscrisuri;
- j) plan de măsuri privind protecția mediului înconjurător, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind protecția mediului înconjurător;

- k) documente doveditoare privind activitatea în domeniul transport împreună cu activitățile secundare acceptate, deținute/gestionate de ofertant, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind capacitatea economico-financiară;
- l) autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate.

Activitatea principală CAEN 4931 – Transport terestru de pasageri, pe bază de grafic, CAEN 4932 – Transport terestru de pasageri ocazional, fiind acceptat pe lângă activitatea principală de bază, **activități secundare** Cod CAEN 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor și Cod CAEN 4762 Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie.

- m) declarație pe proprie răspundere ca nu a fost desemnat câștigător 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 culpa proprie;
- n) documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- o) dovada plății taxei privind participarea la licitație și a achiziționării documentației de atribuire.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contractul de închiriere;
- b) prin rezilierea contractului, fără intervenția instanței de judecată, după punerea în întârziere, pentru nerespectarea obligațiilor de către una dintre părți;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar;
- d) datorită imposibilității folosirii bunului, încetând de drept;
- e) ca urmare a desființării dreptului care permite locatarului să asigure folosința bunului închiriat, încetând de drept;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege;
- g) prin contractul de închiriere părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;
- h) la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, locatarul este obligat să restituie bunul, pe baza de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

Președinte de ședință
Popa Dănuș



Secretar General
Scriban Steliana Alina