MUNICIPIUL BEIUŞ
RO 415200 BEIUŞ, P-ţa SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR
www.primariabeius.ro primaria.beius@cjbihor.ro
Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567

ISO 9001 Nr. certificat. UIG-1014-EM-953

Nr. din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 161 /2025

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuş

CAIETUL DE SARCINI
PRIVIND ÎNCHIRIEREA A DOUĂ LOTURI

Lot. 1. TERENURI DE FOTBAL ŞI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFAŢĂ DE 1463 MP IDENTIFICATE CU NR. CADASTRAL106344- C1 RESPECTIV NR. CADASTRAL106344- C2, ÎNSCRISE ÎN CARTEA FUNCIARĂ 106344 BEIUŞ

Lot.2. CLĂDIRE DE TIP SPAŢIU COMERCIAL ŞI TEREN AFERENT IDENTIFICATĂ CU NR. CADASTRAL106343- C1 ÎNSCRISĂ ÎN CARTEA FUNCIARĂ 106343 BEIUŞ

I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZA SA FIE INCHIRIATE

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

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

Lot.nr.1. Terenurile de fotbal şi terenul aferent care urmează să fie închiriate au următoarele suprafeţe: primul teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C1 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 295 mp, al doilea teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C2 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 935 mp, precum şi terenul aferent în suprafaţă totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUŞ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, judeţul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Terenurile de fotbal şi terenul aferent se identifica prin nr.cad.106344-C1(teren de fotbal cu gazon artificial) în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 295 mp, al doilea teren (teren de fotbal cu gazon artificial) identificat prin nr.cad.106344-C2 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 935 mp, precum şi terenul aferent în suprafaţă totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUŞ, ambele sunt situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, judeţul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Aceasta nu este localizata într-o arie naturală protejată.

Acest spaţiu a fost creat pentru a desfăşura o activitate economică în domeniul sportiv.

Modul de utilizare a terenurilor de fotbal de către locatar, se va face în următoarele condiţii:

- De **Luni** până **Vineri, de la ora 15^{00}**
  " intervalul orar 7- 15 va fi rezervat Colegiului Tehnic Ioan Ciordaş, pentru desfăşurarea orelor de Educaţie fizică şi sport „

- Pentru **zilele** de **Sâmbătă** şi **Duminică,** programul de utilizare a terenurilor de fotbal cu gazon artificial va funcţiona, după un program stabilit de locatar;
- În perioada vacanţelor şi a zilelor libere, când nu se ţin cursuri, programul de funcţionare este stabilit de locatar.

Pentru a nu aduce atingere modului de derulare a contractului de închiriere, locatarul împreună cu instituţia de învăţământ Colegiul Tehnic Ioan Ciordaş şi Primăria Municipiului Beiuş, vor comunica periodic zilele libere şi perioadele de vacanţă, în care aceste spatii nu sunt utilizate de către instituţia de învăţământ, pentru a permite locatarului să organizeze modul de utilizare a terenurilor de sport.

Lot.nr.2. Clădirea de tip spaţiu comercial şi terenul aferent care urmează să fie închiriată este identificată prin nr.cad.106343-C1 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 76 mp şi terenul aferent în suprafaţă totală de 313 mp înscris în CF 106343 BEIUŞ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, judeţul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Clădirea de tip spaţiu comercial şi terenul aferent se identifica prin nr.cad.106343-C1 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 76 mp şi terenul aferent în suprafaţă totală de 313 mp înscris în CF 106343 BEIUŞ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, judeţul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beius.

Aceasta nu este localizata într-o arie naturală protejată.

Acest spaţiu a fost creat pentru a desfăşura o activitate economică în domeniul comercial.

b) DESTINATIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Pentru **Lot.1**.Bunul se închiriază si va fi exploatat de către locatar ca activitate economică privind domeniul sportului.

Pentru **Lotul 2.** Bunul se închiriază si va fi exploatat de către locatar pentru următoarea activitate economică: **Cod CAEN 5630 - Baruri şi alte activităţi de servire a băuturilor.**

II. CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

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

Bunurile de retur ce revin de plin drept gratuit si libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere sunt bunurile care se închiriază prin prezenta procedura, si anume, spaţiul.

Bunurile proprii utilizate de locatar în derularea închirierii nu devin proprietatea Municipiului Beiuş, acesta dispunând liber de ele. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut locatarului si au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

Este interzisă efectuarea de lucrări de modernizare, consolidare, reabilitare precum şi intervenţie asupra structurilor, fiind doar acceptate îmbunătăţirii ale acesteia, iar locatarul îşi asumă efectuarea acestor îmbunătăţiri fără deducere din chirie şi care devin proprietatea Municipiului Beiuş în temeiul accesiunii imobiliare.

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

In vederea desfăşurării activităţii potrivit destinaţiei date bunului, precum si pe toata perioada desfăşurării contractului, locatarul va respecta toate obligaţiile privind protecţia mediului si va răspunde de nerespectarea acestora.



c) OBLIGATIVITATEA ASIGURARII FOLOSINTEI IN REGIM DE CONTINUITATE SI PERMANENTA

Locatarul va asigura folosinţa eficientă, în regim de continuitate si permanentă, a bunului care face obiectul închirierii, cu prudenta si diligenţa.

Locatorul este obligat sa întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită si utilă a bunului, fiind dator sa se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă.

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

Locatarul este obligat să funcţioneze pe toată durata anului

d) DURATA LOCATIUNII

Durata locaţiunii este de **5** ani, iar aceasta poate fi prelungita prin acordul părţilor prin acte adiţionale.

e) CHIRIA MINIMA SI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA PE LOTURI:

Pentru lotul 1. preţul minim al închirierii este de **1.864** lei/luna (374 euro/lună), fără TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuş cu nr.2943/18.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit întrucât chiria este proporţională cu beneficiile obţinute 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 si un venit cert, realizabil.

Aşadar, chiria a fost stabilita cu respectarea legislaţiei in vigoare, fiind aplicate in mod corespunzător dispoziţiile privitoare la stabilirea preţului vânzării, aşa cum prevede Codul civil.

Pentru lotul 2. preţul minim al închirierii este de **756** lei/luna (152 euro/lună), fără TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuş cu nr.3000/19.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit întrucât chiria este proporţională cu beneficiile obţinute 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 sa se asigure o continuitate si un venit cert, realizabil.

Aşadar, chiria a fost stabilita cu respectarea legislaţiei in vigoare, fiind aplicate in mod corespunzător dispoziţiile privitoare la stabilirea preţului vânzării, aşa cum prevede Codul civil.

f) NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

Pentru închiriere se vor percepe doua tipuri de garanţii.

Prima garanţie este cea de participare este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii (stabilită conform preţului de pornire a licitaţiei din raportul de

evaluare, care conferă dreptul de a participa la licitație conform celor două loturi după cum urmează:

Garanția de participare pentru Lot. nr.1 identificat prin nr.cad.106344-C1 în suprafață construită la sol și desfășurată de 295 mp, al doilea teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C2 în suprafață construită la sol și desfășurată de 935 mp, precum și terenul aferent în suprafață totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUȘ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuș str. Vasile Lucaciu nr.14, județul Bihor, este conform raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr.2943/18.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR este de:

- **1.864 lei/luna x 2 luni = 3728 lei - garanție lot.1**

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

Garanția de participare pentru Lot. nr.2 identificat prin nr.cad.106343-C1 în suprafată construită la sol și desfășurată de 76 mp și terenul aferent în suprafață totală de 313 mp înscris în CF 106343 BEIUȘ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuș str.Vasile Lucaciu nr.14, județul Bihor, este conform raportului de evaluare înregistrat la Primaria Municipiului Beiuș cu nr.3000/19.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR este de:

- **756 lei/luna x 2 luni = 1512 lei- garanție Lot. nr.2**

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 garanție pentru executarea contractului. Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere încălcată 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 sa reîntregească garanția, iar în cazul in care autoritatea contractanta nu a beneficiat de garanție este obligata sa o restituie la încetarea contractului. Aceasta este obligatorie, se stabilește la nivelul contravalorii a doua chirii si se va depune in cel mult 90 de zile de la data semnării contractului, **prin virament în contul RO97TREZ0785006XXX000363 deschis la Trezoreria Municipiului Beiuș.**

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

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

Pentru lot 1.- Natura bunului nu impune condiții speciale, însă locatarul va trebui sa respecte si va fi răspunzător pentru nerespectarea legislației din domeniul sportului.

Pentru lot.2.- Natura bunului nu impune condiții speciale, însă locatarul va trebui sa respecte si va fi răspunzător pentru nerespectarea legislației activitate economică **Cod CAEN 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor.**



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

a) CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

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

Ofertele se redactează în limba română si se depun la sediul autorității contractante, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor.

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

a) o fisa cu informații privind ofertantul si o declarație de participare, semnata de ofertant, fara îngrosări, stersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante;

d) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

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

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

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

Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial până la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini al licitatiei.

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 si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute, comisia de evaluare întocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

În cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile pentru fiecare lot, autoritatea contractanta este obligata să anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute.



b) ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană, română sau străina, care desfășoară activitate economică **Lotul 1** activități sportive iar **Lotul 2** activitatea economică **Cod CAEN 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor**, 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, împreuna cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligațiile eligibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
d) nu este in stare de insolvență, faliment sau lichidare.
e) dovada plătii taxei privind participarea la licitatie si a achizitionarii documentatiei de atribuire, în cuantum de 20 lei care se va achita la caseria Primăriei Municipiului Beiuș.

Nu are dreptul sa participe la licitație persoana care a fost desemnata castigătoare la o licitație publica anterioara privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigătoare la licitatie.

Dovada eligibilității ofertanților se face depunând cel puțin următoarele documente, aflate in 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 si 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 sportului și activitatea economică **Cod CAEN 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor**, din care sa 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 notariala pentru situațiile în care ofertantul deleagă reprezentarea la procedura unei persoane;
f) cazier judiciar al ofertantului, fără înscrieri;
g) certificat fiscal/adeverință privind plata la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor emis de primărie;
h) certificat fiscal/adeverința privind plata la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a

taxelor si a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului-ANAF;

i) cazier fiscal, fără înscrieri;

j) plan de masuri privind protecţia mediului înconjurator, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind protecţia mediului înconjurător;

k) documente doveditoare privind activitatea în domeniul economic solicitate în documentaţia de atribuire solicitate, detinute/gestionate de ofertant, in vederea acordării punctajului aferent criteriului privind capacitatea economico-financiara;

l) autorizaţie de funcţionare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;

m) declaraţie pe proprie răspundere ca nu a fost desemnat câştigător la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie;

n) documentele justificative privind constituirea garanţiei de participare;

o) dovada plaţii taxei privind participarea la licitaţie şi a achiziţionării documentaţiei de atribuire.

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

Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea termenului stabilit în contractul de închiriere;

b) prin rezilierea contractului, fără intervenţia instanţei de judecată, după punerea in întarziere, pentru nerespectarea obligatiilor de catre una dintre parti;

c) în cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de către locatar;

d) datorita imposibilităţii folosirii bunului, încetand de drept;

e) ca urmare a desfiintarii dreptului care permite locatorului sa asigure folosinta bunului inchiriat, încetând de drept;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Prin contractul de închiriere părţile pot stabili si alte cauze de încetare a contractului, fără a aduce atingere cauzelor si condiţiilor reglementate de lege.

La încetarea contractului de închiriere, din orice cauza, locatarul este obligat sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatării normale.

Președinte de ședință
Popa Adrian

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Be

Secretar General
Ștefan Steliana Alina