

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică, cu ofertă, a unui imobil, situat în intravilanul localității Petriș, proprietate privată a comunei Petriș, județul Arad, în vederea desfășurării de activități economice/prestări servicii sau altele asemenea

LOCATOR: COMUNA PETRIȘ, cu sediul în localitatea Petriș, nr. 253, comuna Petriș, cod poștal 317245, județul Arad, telefon 0257/433811 și fax 0257/433703, cod fiscal 3519160, cont RO48TREZ03221A300530XXXX deschis la Trezoreria Săvârșin, reprezentată prin Ionel - Gheorghe Berari, având funcția de primar.

CAPITOLUL I -OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea unui imobil, teren curți construcții, situat în intravilanul localității Petriș, identificat astfel:

- Teren intravilan, curți construcții, CF 306671 Petriș, top cadastral 2608/1, 2608/2, în suprafață de 6.260 mp;

CAPITOLUL II -DESTINAȚIA BUNULUI ÎNCHIRIAT

Art.2. Destinația bunului închiriat este pentru desfășurarea activităților economice/prestări servicii și alte asemenea.

CAPITOLUL III-DURATA ÎNCHIRIERII

Art.3. (1) Durata pentru care se închiriază este de **2 ani**, începând cu data semnării contractului de închiriere, dată la care se face predarea - primirea efectivă a terenului pe bază de proces-verbal de predare - primire, care va fi întocmit în 2 exemplare originale și semnat și ștampilat de către ambele părți.

(2) Durata contractului poate fi prelungită numai prin acordul de voință al părților, exprimat prin act adițional la contractul de închiriere. În acest scop, chiriașul are obligația de a solicita prelungirea contractului printr-o notificare scrisă, transmisă Consiliului Local Petriș cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea termenului contractual, iar în caz contrar durata închirierii nu poate fi prelungită.

Art.4. Pe durata derulării contractului de închiriere, subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere se pot face doar după notificarea prealabilă a Consiliului Local Petriș cu cel puțin 30 de zile înainte și cu acordul scris al acestuia prin preluarea de către noul chiriaș a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere.

CAPITOLUL IV-CHIRIA

Art. 5. Cuanumul minim de la care pornește licitația publică este de **3.910 lei/proprietate/lună, respectiv 40.920 lei/proprietate/an** pentru imobilul identificat astfel:

- Teren intravilan, curți construcții, CF 306671 Petriș, top cadastral 2608/1, 2608/2, în suprafață de 6.260 mp;

Cuanumul chiriei finale va rezulta în urma licitației publice, în funcție de oferta care a fost declarată câștigătoare și va fi înscris în procesul-verbal al licitației. Chiria se majorează anual, în funcție de indicele oficial al ratei inflației, întocmindu-se în acest scop act adițional la contract .

Art.6. Plata chiriei se face lunar, până în data de 15 a lunii curente pentru luna precedentă.

Art.7. Pentru neplata chiriei conform art. 6 se percep majorări de întârziere calculate în conformitate cu prevederile legale pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi următoare celei în care suma a devenit exigibilă. Neplata chiriei pe o perioadă de 2 luni consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație prealabilă.

Art.8. Plata chiriei se face în contul Comunei Petriș de la Trezoreria Săvârșin, cont IBAN nr. RO48TREZ03221A300530XXXX.

CAPITOLUL V-GARANȚII

Art.9. Se stabilește o **taxă de participare la licitație în cuantum de 200 lei** care se achită la casieria Primăriei comunei Petriș sau în contul Comunei Petriș de la Trezoreria Săvârșin, cont IBAN nr. RO17TREZ0325006XXX000096 cu ordin de plată, până la data limită de depunere a cererilor de înscriere

la licitație.

Art.10. Se stabilește **garanția, echivalent a două chirii lunare în sumă de 7.820 lei**, care va fi achitată în contul Comunei Petriș de la Trezoreria Săvârșin, cont IBAN nr. RO17TREZ0325006XXX000096.

CAPITOLUL VI-OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Art.11. Chiriașul este obligat să se alinieze la cerințele privind protecția mediului stipulate de legislația în vigoare și să obțină avizele și acordurile necesare de la autoritățile de mediu competente.

Art.12. Chiriașul este obligat, având în vedere că terenul este intravilan, să respecte legislația în vigoare prin obținerea avizelor și acordurilor necesare de la autoritățile competente privind desfășurarea activității economice/prestări servicii sau alte asemenea.

CAPITOLUL VII-CONDIȚII SPECIFICE

Art.13. Chiriașul are obligația ca în activitatea pe care o va desfășura să nu afecteze terenurile/locuințele din proximitatea imobilului închiriat.

CAPITOLUL VIII-PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE

Art. 14. Anunțul pentru organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina de internet a autorității contractante, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, anunț care va conține următoarele elemente:

- autoritatea contractantă: Comuna Petriș, CUI 3519160, localitatea Petriș, nr. 253, județ Arad, e-mail: contact@comunapetris.ro, telefon 0257433811, 0744337887, persoana de contact: secretarul general al comunei Petriș, Sgârdea Ionela Georgeta;
- obiectul procedurii de licitație publică: închirierea unui imobil, teren intravilan, curți construcții, CF 306671 Petriș, în suprafață de 6.260 mp situat în localitatea Petriș, comuna Petriș, județ Arad;
- informații privind documentația de atribuire:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Documentația de atribuire se poate obține de către persoanele interesate prin una dintre următoarele modalități:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Prețul pentru obținerea documentației de atribuire este de 200 lei care se achită la casieria Primăriei comunei Petriș sau în contul Comunei Petriș de la Trezoreria Săvârșin, cont IBAN nr. RO48TREZ03221A300530XXXX cu ordin de plată.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic se face cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei de 4 zile de la primirea unei solicitări, 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.

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

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

Autoritatea contractantă 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.

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

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru

depunerea ofertelor, autoritatea contractantă are totuși 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. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Un exemplar al documentației de atribuire se poate obține de la secretarul general al comunei Petriș.

- informații privind ofertele:

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

Ofertele se redactează în limba română. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, într-un plic sigilat care conține încă un plic sigilat, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii, în registrul de intrări-ieșiri, precizându-se data și ora.

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

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- 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 exemplar, la sediul Primăriei comunei Petriș, localitatea Petriș, nr. 253, județ Arad, exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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 această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de analiză a documentelor din plicul exterior, în care se menționează ofertele valabile de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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 urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal, 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 de lege.

- locul și data unde se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: sala de ședință a Consiliului local al comunei Petriș, localitatea Petriș, nr. 253, județ Arad;
- tipul licitației: licitație publică deschisă, cu ofertă;
- scopul închirierii: activități economice/prestări servicii sau alte asemenea;

Art.15. Participanții la licitația publică

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 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;
- 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 este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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.

Garanția se restituie participanților care au pierdut licitația.

Garanția nu se restituie următorilor participanți:

- celui care a câștigat licitația, în acest caz se consideră garanție pe durata derulării contractului;
- celui care a câștigat licitația dar nu s-a prezentat pentru încheierea contractului de închiriere în termen de 10 zile de la adjudecare.

- **Documentele necesare participării la licitație- plic exterior:**

- **Pentru persoane juridice:**

Taxa de achitare a caietului de sarcini (chitanță /OP);
Dovada achitării taxei de garanție (OP);
Dovada achitării taxei de participare (chitanță /OP);
Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul de stat (original);
Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul local (original);
Actul constitutiv al societății – forma actualizată (conform cu originalul);
Act de identitate al administratorului (copie);
Certificatul de înmatriculare al societății (conform cu originalul);
Certificat constatator (original);

- **Pentru persoane fizice:**

Taxa de achitare a caietului de sarcini (chitanță /OP);
Dovada achitării taxei de garanție (OP);
Dovada achitării taxei de participare (chitanță /OP);
Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul de stat (original);
Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul local (original);
Act de identitate (copie);
Cazier judiciar (original);

Art.16. Comisia de evaluare are următoarele atribuții:

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

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Contestațiile pot fi depuse la sediul Primăriei comunei Petriș în termen de 5 zile de la data licitației.

Art. 17. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- cel mai mare nivel al chiriei; - 40%
- capacitatea economico-financiară a ofertanților; - 40%
- protecția mediului înconjurător; - 10%
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.- 10%

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Art. 18. Determinarea ofertei câștigătoare

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile legale.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privind oferta.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal privind rezultatul analizei, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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 urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal de analiză a plicului interior, 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.

Raportul se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal întocmit în urma analizării ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă 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.

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Art. 19. Încheierea contractului

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces - verbal la data încheierii contractului.

Art. 20. Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului, poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele - interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Art. 21. Drepturi și obligații

Autoritatea contractantă sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

- să predea bunul pe bază de proces-verbal;
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale,
- și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
 - să plătească chiria, în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contract;
 - să constituie garanția în quantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
 - să solicite autorităților contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
 - să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
 - să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
 - să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE LICITAȚIE
pentru închirierea prin licitație publică, cu ofertă, a unui imobil aflat în proprietatea privată a
comunei Petriș, județul Arad, în vederea desfășurării de activități economice/prestări servicii

ART.1. LOCATOR - COMUNA PETRIȘ, cu sediul în localitatea Petriș, nr. 253, comuna Petriș, cod postal 317245, județul Arad, telefon 0257/433811 și fax 0257/433703, cod fiscal 3519160, cont RO48TREZ03221A300530XXXX deschis la Trezoreria Săvârșin, reprezentată prin Ionel - Gheorghe Berari, având funcția de primar.

ART. 2. Închirierea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale se face pe bază de licitație publică, cu ofertă.

ART. 3. Reguli privind oferta:

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrări - ieșiri, precizându-se data și ora.

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

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante din caietul de sarcini;
- 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 număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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 această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal privind ofertele, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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 urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal de analiză a plicului interior 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 reglementate de O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care

îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 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;
- 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 este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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.

ART. 4. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere:

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- cel mai mare nivel al chiriei; - 40%
- capacitatea economico-financiară a ofertanților; - 40%
- protecția mediului înconjurător; -10%
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat. 10%

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

ART. 5. Determinarea ofertei câștigătoare

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile documentației de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, se aplică prevederile reglementate de O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de analiză a plicului exterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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 urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul

egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal de analiză a plicului interior, 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.

Raportul procedurii se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă 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.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a căruia ofertă a fost declarată câștigătoare;
- durata contractului;
- nivelul chiriei;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 6. Anularea procedurii de licitație

Prin excepție, conform prevederilor din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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 OG nr. 57/2019;
- 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 OG nr. 57/2019;

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

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.

ART. 7. Încheierea contractului

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit

specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal la încheierea contractului.

ART. 8. Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut în documentația de atribuire poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care procedura de licitație se anulează, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, iar autoritatea contractantă reia procedura în condițiile legii, studiul de oportunitate își păstrează valabilitatea.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. _____ DIN _____

PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. COMUNA PETRIȘ, cu sediul în localitatea Petriș, nr. 253, comuna Petriș, cod poștal 317245, județul Arad, telefon 0257/433811 și fax 0257/433703, cod fiscal 3519160, cont RO48TREZ03221A300530XXXX deschis la Trezoreria Săvârșin, reprezentată prin Ionel - Gheorghe BERARI, având funcția de primar, în calitate de, LOCATOR

și

2. S.C. _____ S.R.L./ D-nul/D-na _____ cu sediul/domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, numărul de înmatriculare _____, cod unic de înregistrare _____/CNP _____ cont _____ deschis la _____, prin reprezentantul său legal _____, având funcția de _____, în calitate de

LOCATAR,

au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere,

OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1. Obiectul contractului este închirierea a **unui imobil proprietate privată a comunei Petriș - teren intravilan, curți construcții, CF 306671 Petriș, în suprafață de 6.260 mp.**

ART.2. Predarea - primirea obiectului închirierii este consemnat în procesul-verbal, anexat la contract.

DURATA CONTRACTULUI

ART.3. Durata pentru care se închiriază spațiul este de **2 ani**, începând cu data semnării contractului de închiriere, dată la care se face predarea-primirea efectivă a imobilului pe bază de proces-verbal de predare-primire, care va fi întocmit în 2 exemplare originale și semnat și ștampilat de către ambele părți.

Durata contractului poate fi prelungită numai prin acordul de voință a părților, exprimat prin act adițional la contractul de închiriere. În aceste scop chiriașul are obligația de a solicita prelungirea contractului printr-o notificare scrisă transmisă consiliului local cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea termenului contractual, iar în caz contrar durata închirierii nu poate fi prelungită.

PROFILUL

ART.4. Imobilul închiriat are destinația de desfășurare activități economice/prestări servicii sau alte asemenea.

PREȚUL

ART.5. Chiria lunară pentru imobilul, care face obiectul contractului de închiriere este de _____ lei/lună. Chiria se majorează anual, în funcție de indicele oficial al ratei inflației, întocmindu-se în acest scop act adițional la contract.

PLATA CHIRIEI

ART.6. Plata chiriei se face lunar, până în data de 15 a lunii curente pentru luna precedentă, pe baza facturii emise de locator.

Pentru neplata chiriei până în data de 15 a lunii curente, se percep majorări de întârziere calculate în conformitate cu prevederile legale pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi următoare celei în care suma a devenit exigibilă, respectiv 0,02 % pe zi întârziere, precum și daune interese conform legii.

Neplata chiriei pe o perioadă de 2 luni consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație prealabilă.

Plata chiriei se face în contul Comunei Petriș de la Trezoreria Săvârșin, cont IBAN nr. RO48TREZ03221A300530XXXX.

În cazul abandonării imobilului de către locatar, fără acordul în scris al locatorului, acesta rămâne răspunzător de plata chiriei și de eventualele tulburări sau pagube aduse terenului închiriat.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

ART.7. Locatorul - Autoritatea contractantă sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

- să predea bunul pe bază de proces-verbal;
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

ART.8. Locatarul - Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere și amenajare care se impun potrivit destinației terenului și scopului pentru care acesta a fost închiriat;
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, într-o stare agreată de părți printr-un act adițional;

ART.9. Locatarul suportă sarcinile fiscale și impozitele asupra bunului închiriat.

ART.10. Taxele comunale precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

ART.11. Locatarul răspunde de obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor necesare pentru desfășurarea activității comerciale/prestări servicii sau alte asemenea, precum și pentru stricăciunile/pierderile provocate de prepușii săi.

CLAUZE SPECIALE

ART.12. Pe durata derulării contractului de închiriere subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere se pot face doar după notificarea prealabilă a Consiliului Local Petriș cu cel puțin 30 de zile înainte și cu acordul scris al acestuia prin preluarea de către noul chirieș a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere

ART.13. Locatarul va putea face orice îmbunătățiri care sunt menite să ducă la realizarea scopului pentru care a fost închiriat.

În cazul nerespectării clauzelor contractuale, locatorul poate cere și locatarul este de acord la executarea silită și/sau rezilierea contractului fără o prealabilă punere în întârziere, precum și cu plata de daune-interese conform legislației, fără nici o înștiințare prealabilă.

ART.14. De la data expirării contractului de închiriere până la încheierea procesului verbal de predare-primir amplasament, plata în continuare a chiriei de către locatar nu constituie relocațiune tacită.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.15. Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale, partea care se face vinovată de acestea, datorează despăgubiri.

ART.16. Forța majoră comunicată și dovedită conform legii, apără de răspundere partea care o invocă.

ART.17. Litigiile de orice fel decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi dedus spre soluționarea instanțelor de judecată.

ALTE CLAUZE

ART.18. Orice modificare sau completare ulterioară a prezentului contract de închiriere se va realiza de comun acord, în scris, prin act adițional și se va constitui anexă la contract.

ART. 19. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat inițial, dacă părțile nu decid asupra prelungirii duratei de valabilitate, prin încheierea unui act adițional la acest contract;
- prin acordul comun de voință al părților, constatat printr-un înscris (act de reziliere);
- prin denunțare unilaterală, oricând pe parcursul derulării contractului, în urma notificării scrise transmise celeilalte părți, cu 60 de zile calendaristice înainte de data încetării efective, fără a fi necesară îndeplinirea vreunei alte proceduri stabilite de lege sau de intervenția instanței judecătorești și fără a avea putere asupra obligațiilor deja scadente;

- în cazul în care se constată că una dintre părți nu-și îndeplinește, în mod culpabil, obligațiile contractuale, și le îndeplinește în mod necorespunzător sau cu întârziere, cealaltă parte poate constata rezilierea de plin drept a contractului, fără a fi necesară îndeplinirea vreunei alte proceduri stabilite de lege sau de intervenția instanței judecătorești și fără a avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți. Rezilierea, în acest caz, va fi notificată celeilalte părți prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, specificând totodată și data la care rezilierea intră în vigoare, dar nu mai devreme de 30 de zile de la data notificării.

ART.20. Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie a Codului Civil și intră în vigoare la data prevăzută de art. 3 din prezentul contract.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul contract de închiriere în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
COMUNA PETRIȘ
PRIMAR
Ionel - Gheorghe BERARI

LOCATAR

VIZĂ DE LEGALITATE
CONSILIER JURIDIC
Cristina - Nicoleta LARIONESI

VIZĂ CFP
CONSILIER
Mircea ROGOZEA