



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 71

din 29 august 2025

- privind aprobarea documentației de atribuire, întocmită pentru derularea licitației privind închirierea terenului în suprafață de 1.000 mp situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.56159 Balc, nr.cadastral 56159, proprietate privată a comunei Balc, conform precizărilor din caietul de sarcini, în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere

Referatul de aprobare nr.4917 din 22.08.2025 întocmit de dl. Sabău Sorin – Ionuț - primarul comunei, în calitatea sa de inițiator;

Raportul de specialitate nr. 4918 din 22.08.2025 al Compartimentului finanțe contabilitate, impozite și taxe;

Ținând cont Raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.7736 din 05.12.2024 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 56159 Balc, nr. cadastral 56159, compus din teren în suprafață de 1.000 mp, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Balc nr.40 din 17.04.2025 privind însușirea, aprobarea documentației de evaluare și închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.000 mp, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, aparținând domeniului privat al comunei Balc, situat în localitatea Balc, județul Bihor,

Extrasul de carte funciară nr 56159 Balc;

Hotărârea Consiliului Local nr.52/12.06.2025 privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c” și alin. (6) lit.„a”, art. 297 alin. (1) lit.„c”, art. 332-335, art. 139 alin. (1), alin. (3) lit.„g” și art. 196 alin. (1) lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.56159 Balc, nr.cadastral 56159, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 1.000 mp, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.56159 Balc, nr.cadastral 56159, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 1.000 mp, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini pentru închirierea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.56159 Balc, nr.cadastral 56159, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 1.000 mp, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.4** Se aprobă Formularele model propuse pentru ofertanți, conform Anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.5** Se aprobă Contractul de închiriere al imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.56159 Balc, nr.cadastral 56159, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 1.000 mp, conform Anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6** Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Comunei Balc, prin aparatul de specialitate.
- Art.7** Prezenta hotărâre se comunică:
Instituției Prefectului - Județul Bihor;
Primarului comunei Balc;
pentru afișare;
la dosar.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**



**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC**

Total consilieri locali : 13

Prezenți : 12

Pentru : 11

Împotrivă: -

Abțineri : 1



COMUNA BALC



Anexa nr. 1 la HCL nr. 71/29.08.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.000 MP, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 56159 BALC, NR. CADASTRAL 56159, APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, SITUAT ÎN COMUNA BALC, LOCALITATEA BALC, JUDEȚUL BIHOR

OBIECTIVELE STUDIULUI:

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat;
2. Motivele de ordin economic, financiar, social, și de mediu care justifică realizarea închirierii;
3. Nivelul minim al redevenței;
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
5. Durata estimativă a închirierii;
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi identificat

Obiectul închirierii îl reprezintă terenul în suprafață de 1000 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 56159 Balc, nr. Cadastral 56159, situat în comuna Balc, localitatea Balc.

Imobilul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate, aparține domeniului privat al comunei Balc, județul Bihor.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”.

Potrivit alin. (2) din același articol „Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico - socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului, precum și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”.

Potrivit art. 129 alin. (6) „Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei, care pot fi valorificate prin închiriere.

2.a. Motivele de ordin economic:

Administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Balc, în vederea obținerii unor venituri suplimentare la bugetul local;

Încurajarea dezvoltării mediului de afaceri privat prin intermediul căruia se pot crea noi locuri de muncă, sporind astfel veniturile cetățenilor comunei, care vor fi angajați și totodată nivelul de trai al populației.

2.b. Motivele de ordin financiar:

Redevența care se va încasa, ca urmare a închirierii, se va constitui ca venit la bugetul local al comunei Balc.

Prin închiriere, se trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina locatarului (inclusiv cele de mediu).

2.c. Motivele de ordin social:

Crearea unui climat care să atragă investițiile private. terenul va fi utilizat pentru depozitarea unor materiale de construcție și venituri la bugetul local al comunei Balc.

2.d. Motivele de mediu:

Chiriașul va avea obligația prin contractul de închiriere să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitate viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru dimunarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- Utilizarea durabilă a resurselor;
- Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă pentru amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

3. Nivelul minim al redevenței

3.1. Valoarea minimă a chiriei lunare va fi de 0,10 lei/mp/lună.

3.2. La stabilirea chiriei minime s-a avut în vedere Raportul de evaluare terenului, înscris în CF nr. 56159 Balc, întocmit de evaluator autorizat Gozman - Pop Cristina, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 18465/2024.

3.3. Redevența datorată de chiriaș se indexează anual, la 1 ianuarie a fiecărui an, cu indicii de inflație, comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru anul precedent.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, „Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale se face pe bază de licitație publică”.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

5. Durata estimată a închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

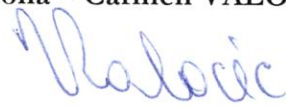
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Termenele de realizare a procedurii de închiriere sunt cele stabilite în fișa de date a procedurii și caietul de sarcini care fac parte din documentația de atribuire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR



COMUNA BALC

BALC, str. Petőfi Sándor, nr.48
Cod fiscal 5431683
Cod poștal 417040
Tel: 0259/326332, Fax: 0259/326330

contact@comunabalc.ro
www.comunabalc.ro

Anexa nr. 2 la HCL nr. 71/29.08.2025



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, aparținând domeniului privat al comunei Balc, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor

CUPRINS:

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- II. CAIET DE SARCINI
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - model orientativ



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea, prin licitație publică, a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna Balc, cu sediul administrativ în localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județ Bihor, cod 417040

Codul fiscal: 5431683

Telefon: 0259/326332

E-mail: contact@comunabalc.ro

Persoană de contact: Nanu Ileana - Compartiment Finanțe Contabilitate, Impozite și Taxe Locale

Procurarea documentației de atribuire: documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei comunei Balc - www.comunabalc.ro, secțiunea Util - Anunțuri - Anunțuri publice.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Balc, (Registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

a. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va conține:

A. Pentru persoana juridică

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - din care să rezulte obiectul de activitate;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - *ofertantul nu este în faliment;*
 - *ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;*
 - *sediul social;*
 - *administratorul ofertantului.*
- Copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- Împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;



- **Cazier fiscal - eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
- **Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
- **Bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent**, semnat;
- **Declarație pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;**
- **Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.**

2) **documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- Dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **300 lei**, (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **200 lei**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 0,10 lei/mp/lună. (Se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

B. Pentru persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1) **documente de certificare a identității și calității ofertantului:**

- **Fișa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1**;
- **Declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2**;
- **Act de identitate** - copie;
- Copie după **certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire**, după caz;
- **Împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- **Declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal și a actului său de identitate**;
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul** care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **Declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4**.

*** Notă:** Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) **documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- Dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **300 lei**, (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **200 lei**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 0,10 lei/mp/lună. (Se calculează de la prețul minim de închiriere).

C. Pentru persoana fizică

1) **documente de certificare a identității și calității ofertantului:**

- **Fișa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1**;
- **Declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2**;



- **Act de identitate** - copie;
- **Împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor** - original sau copie.
- **Declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4**.

*** Notă:** Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) **documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- Dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **300 lei**, (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **200 lei**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 0,10 lei/mp/lună, (se calculează de la prețul minim de închiriere).

b) **PE PLICUL INTERIOR**, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. **Limba de redactare a ofertei:** Limba română

2. **Modul de prezentare a ofertei financiare:** Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru terenul intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF nr. 56159 Balc, nr. cadastral 56159, ce formează obiectul licitației.

3. **Garanția de participare:**

- 3.1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).
- 3.2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.
- 3.3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților, garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.
- 3.4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

4. **Clarificări:**

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Autoritatea contractantă va 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.

5. **Modul de prezentare a ofertei:**

- a) Adresa la care se depune oferta: Registratura Primăriei comunei Balc, strada Petőfi Sándor, nr. 48, județ Bihor,
- b) Data limită pentru depunerea ofertei: 01 Octombrie 2025, ora 16:00.
- c) Mod de prezentare:

Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel:

- **PLICUL EXTERIOR:** - va conține documentele de calificare și se va inscripționa "*Documente de calificare*", numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, **MENTIONÂNDU-SE CLAR:**

<<„**LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA TERENULUI INTRAVILAN, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.000 MP, SITUAT ÎN COMUNA BALC, LOCALITATEA BALC, JUDEȚUL BIHOR, APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, ÎNSCRIS ÎN CF 56159 BALC, NUMĂR CADASTRAL 56159.**

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE: 02 Octombrie 2025, ora 12:00”>>

- **PE PLICUL INTERIOR** - care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține **Formularul de ofertă semnat de ofertant**, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

6. Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei: Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate;

Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.

7. Deschiderea ofertelor

Data, ora și locul deschiderii ofertelor: 02 Octombrie 2025, ora 12:00, la sediul Primăriei Comunei Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județul Bihor.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere: reprezentanții ofertanților vor participa la ședința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

V. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT:

- A) cel mai mare nivel al chiriei;
 - B) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - C) protecția mediului înconjurător
 - D) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:
 1. cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
 2. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%;
 3. protecția mediului înconjurător - 20%
 4. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 10%.
 - **Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.**
 - **În cazul unor oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: protecția mediului înconjurător. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.



- În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Balcești vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și 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 și de către ofertanții prezenți.
- În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 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.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. 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.
- 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 la art. 336 alin (1) - (12) din Codul administrativ.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Comisia de evaluare verifică valoarea fiecărei oferte, oferta câștigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare. În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru următorul criteriu 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, 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 va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă:
 - va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 - va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.comunabalc.ro

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este: 01 Octombrie 2025, ora 16:00 la sediul Primăriei Comunei Balc, Strada Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor - Registratură

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de: 02 Octombrie 2025, ora 12:00, la sediul Primăriei Comunei Balc, Strada Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor.

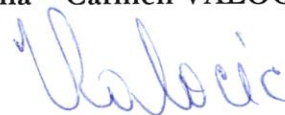
VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat - Anexa 6.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC





COMUNA BALC



Anexa nr.3 la HCL nr.71/29.08.2025

CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică, a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 40 din 17.04.2025 s-a aprobat închirierea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, aparținând domeniului privat al comunei Balc, situat în localitatea Balc, județul Bihor.

1.2. Obiectul închirierii este reprezentat de terenul intravilan, situat în localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în Cartea Funciară nr. 56159 Balc, nr. Cadastral 56159.

1.3. Terenul va fi folosit conform contractului de închiriere și destinației permise.

1.4. Terenul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1. CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI - TEREN

(1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, administratorului bunului.

(2) Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

(3) Orice investiție sau amenajare care este necesară terenului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, este de **0,10 lei/mp/lună**.

4.2. Ofertanții la licitație vor achita:

- **taxa de participare** la licitație în cuantum de **300 Lei**;

- **garanția de participare** la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin.(5), la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, (calculate pornind de la prețul minim de închirire), respectiv suma de **200 lei**.

4.3. Taxa de participare se constituie prin:

- **ordin de plată** în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO54TREZ08221360250XXXXX** deschis la Trezoreria Operativa Marghita, titular de cont Comuna Balc, cod fiscal 5431683

- numerar la casieria organizatorului.

√ Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicire la licitație, au câștigat sau nu licitația



4.4. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO48TREZ0825006XXX000512** deschis la Trezoreria Operativa Marghita, titular de cont Comuna Balc, cod fiscal 5431683,
- numerar la casieria organizatorului.

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplata chiriei.

4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 5 ORGANIZAREA ȘI DEFĂȘURAREA LICITATIEI

5.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă 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 comunicație electronice.

5.2. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- 1) **informații generale privind autoritatea contractantă**, precum:
 - denumirea;
 - codul de identificare fiscală;
 - adresa;
 - datele de contact;
 - persoana de contact;
- 2) **informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică**, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 3) **informații privind documentația de atribuire**:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire;
 - data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- 4) **informații privind ofertele**:
 - data - limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 5) **data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor**;
- 6) **instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței**;
- 7) **data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării**;

5.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinesc.

5.4. (1) La licitație se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, (taxa de participare și 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.

(2) 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, dar nu a încheiat

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

5.5. **Termenul limită de depunere a documentelor este: 01 Octombrie 2025, ora 16:00**, la sediul Primăriei comunei Balc, strada Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor.

5.6. **(1) Licitația se va desfășura în data de 02 Octombrie 2025, ora 12:00**, la sediul Primăriei Comunei Balc, strada Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de 02 Octombrie 2025, ora 12:00, comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 40 din 17.04.2025. După încheierea licitației, ofertanții prezenți, precum și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.7. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.8. Autoritatea contractantă va 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.

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

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante - Primăria Comunei Balc, Strada Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor, în **două plicuri sigilate**:

* **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*;

** **unul interior** care va conține **oferta propriu - zisă** semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*;

6.2. (1) **Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:**

“LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI TEREN INTRAVILAN, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.000 MP, ÎNSCRIS ÎN CF 56159 BALC, NR. CADASTRAL 56159, APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, SITUAT ÎN LOCALITATEA BALC, JUDEȚUL BIHOR.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE: 02 Octombrie 2025, ora 12:00.

(2) **Plicul exterior** va trebui să conțină:

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

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

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

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

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

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6.7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a terenului.

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

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

- 6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- 6.15. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 6.16. 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.
- 6.17. 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.
- 6.18. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 6.19. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) (12), din Codul administrativ.

Art. 7. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art. 8. COMISIA DE EVALUARE

- 8.1. La nivelul autorității contactante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziție a Primarului comunei Balș, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- 8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.
- 8.3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.
- 8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.
- 8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.
- 8.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul - limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
- 8.8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- 8.9. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.
- 8.10. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor - verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare;
- 8.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- 8.12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 8.13. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

Art. 9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 9.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei - Registratură, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
- 9.2. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica **obiectul licitației pentru care este depusă oferta**

“LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI TEREN INTRAVILAN, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.000 MP, APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, SITUAT ÎN LOCALITATEA BALC, JUDEȚUL BIHOR, ÎNSCRIS ÎN CF 56159 BALC, NR. CADASTRAL 56159.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE: 02 Octombrie 2025, ora 12:00.



a) **PLICUL EXTERIOR** va trebui să conțină următoarele documente:

A *Pentru persoana juridică*

1. **documente de certificare a identității și calității ofertantului:**

- **Fișa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1;**
- **Declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2;**
- **Certificatul de înmatriculare**, emis de **Oficiul Registrului Comerțului** - din care să rezulte obiectul de activitate;
- **Certificat constatator**, emis de **Oficiul Registrului Comerțului**, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - *ofertantul nu este în faliment;*
 - *ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;*
 - *sediul social;*
 - *administratorul ofertantului;*
- Copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice**, cu **actele adiționale semnificative;**
 - **Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice** că **nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;**
 - **Împuternicire**, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
 - **Certificat de atestare fiscală**, eliberat de **ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - **Cazier fiscal** - eliberat de **ANAF**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - **Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - **Bilanț financiar** - **contabil pentru anul fiscal precedent**, semnat.
 - **Declarație pe propria răspundere a administratorului firmei**, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru **corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;**
 - **Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice** privind **respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

* **Notă:** Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. **documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- Dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **300 lei**, (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **200 lei**, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 0,10 lei/mp/lună, (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

B. Pentru persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)



1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Act de identitate reprezentant - copie;
- Copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- Împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- Declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal și a actului său de identitate;
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- Declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

* Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 300 lei, (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 200 lei, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 0,10 lei/mp/lună. (se calculează de la prețul minim de închiriere).

C. *Pentru persoana fizică*

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Act de identitate - copie;
- Împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- Declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

• Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 300 lei, (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 200 lei, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 0,10 lei/mp/lună, (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.
Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

9.3. (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, respectiv suma de 200 lei.

(2) Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

(3) Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

(4) Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. **Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:**

- a) **cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);**
- b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților;**
- c) **protecția mediului înconjurător**
- d) **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**



10.4. 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 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% și se stabilește astfel:

- a) **pentru prețul cel mai mare/lună** (ofertă financiară) - **40 puncte;**
- b) **pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** - (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) - **30 puncte;**
- c) **pentru protecția mediului înconjurător** (declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Anexa nr. 4) – **20 puncte;**
- d) **pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România - Anexa nr. 3) - **10 puncte.**

10.5. (1) Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) 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 prevăzut la alin. 10.4, lit. b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit. d).

10.6. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4 lit. a, punctajul Pn se acordă astfel:
 - a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se oferă Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.
 - b) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proporțional, astfel: $Pn = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct;}$
- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b:
 - a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte.
 - b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități bănești prezentate}) \times 30 \text{ pct;}$

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 4) se acordă 20 puncte.

- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte.
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 0 puncte.



10.7. (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) 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 prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4, lit. c). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit. d).

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

10.9. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

10.10. 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.

10.11. 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.

(1) În sensul prevederilor alin.1, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) 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 O.U.G. nr.57/2019;

b) 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 O.U.G. nr. 57/2019.

(2) 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.

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

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. 10.10, poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

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

(5) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(6) 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.

(7) 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, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(7), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(5)

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

11.4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

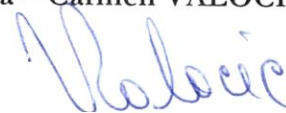
Anexa 5: Formular de ofertă

Anexa 6: Contract de închiriere - model orientativ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC





FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii privind închirierea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balca, localitatea Balca, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balca, înscris în CF 56159 Balca, nr. cadastral 56159

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății/adresă persoană fizică _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal / CNP _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale
-
-
-

Data

Ofertant



DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii privind închirierea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balca, localitatea Balca, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balca, înscris în CF 56159 Balca, nr. cadastral 56159

Către,

UAT Comuna BALCA

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația din data de
..... din data de.....

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închirierea terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, aparținând domeniului privat al comunei Balca, situat în comuna Balca, localitatea Balca, județul Bihor, înscris în CF 56159 Balca, nr. cadastral 56159, organizată în ședință publică la data: 02 Octombrie 2025, ora 12:00 de către Comuna Balca.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa dl. _____, posesor al CI/BI, Seria _____, Nr. _____, împuternicit (dacă este cazul) prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data
Ofertant



DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____
(se inserează numele persoanei juridice/persoană fizică),
în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea prin licitație publică, a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, organizată de Comuna Balc, în data de 02 Octombrie, ora 12:00, declar pe proprie răspundere că:

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)



Operator economic/persoană fizică

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul(a) _____, al
reprezentant _____ împuternicit

(denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Semnătura

Operator economic/persoană fizică

FORMULAR DE OFERTĂ

aferent procedurii privind închirierea, prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159

Cu privire la OBIECTUL: teren intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, ce urmează a fi închiriat în data de: 02 Octombrie 2025, orele 12:00, la sediul PRIMĂRIEI Comunei Balc.

Oferta mea de închiriere pentru terenul intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, este _____ lei/mp/lună.

Nume/prenume

Semnătură/ ștampilă

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Nr. _____ / _____

În conformitate cu art. 108, art. 129, alin. 2, lit. c, coroborat cu alin. 6, lit. b și alin. 7, lit. c, art. 139, alin. 1 coroborat cu alin. 3, lit. g, art. 154, alin. 1, art. 155, alin. 5, lit. c, art. 297, alin. 1, lit. c), art. 332-348, art. 354, art. 355 și art. 362 alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere și dispozițiile Noului Cod Civil, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 40/17.04.2025 și a ofertei declarate câștigătoare în cadrul procedurii de licitație, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

UAT COMUNA BALC, cu sediul în comuna Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor, telefon 0259/326332, cod fiscal 5431683, cont RO81TREZ08221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Operativă Marghita, reprezentant legal - **Sabău Sorin Ionuț - primar, în calitate de locator, pe de o parte,**

și

_____, domiciliat/cu sediul social în _____, județul _____, CI/CUI, _____ sub numărul _____, cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, domiciliat în _____, CI _____, CNP _____, **în calitate de locator pe de altă parte.**

Cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului intravilan în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor, aparținând domeniului privat al comunei Balc, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159.

Cap. III - DURATA CONTRACTULUI

Art.3 Prezentul contract de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 10 (zece) ani, începând de la data _____ până la _____.

La expirarea contractului de închiriere, părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului, prin act adițional pentru o nouă perioadă. La cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al comunei Balc, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere în condițiile legii.

Cap. IV - CHIRIA. TERMENE DE PLATĂ. GARANȚIA.

Art.4. Chiria se stabilește în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare și Raportului încheiat ca urmare a licitației publice aprobată prin H.C.L. nr. 40/17.04.2025, la valoarea de _____ lei/mp/lună (fără TVA).

(1) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Național de Statistică.

Art.5. Cuantumul chiriei se va plăti anual, în doua rate egale până la data de 10.03 pentru prima tranșă, respectiv 10.09 inclusiv, pentru a doua tranșă, începând cu data prevăzută în contract.

(1) Pentru neachitarea la termen a sumelor stabilite, locatarul va plăti majorări de întârziere, conform legislației în vigoare la data efectuării plății, calculate din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadență la plată.

(2) În cazul în care actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de închiriere.

(3) Neplata chiriei, dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fără a fi notificat în prealabil, precum și obligația din partea locatarului de a elibera terenul imediat.

(4) În caz de neplată, executarea silită se face pe baza prezentului contract, locatarul fiind de acord cu transferul din contul său a sumelor datorate locatorului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

Art.6. Locatarul răspunde direct de respectarea legislației în vigoare privind normele P.S.F., protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă, specifice activității desfășurate, precum și obținerea tuturor avizelor legate de funcționare.

Art.7. Plata chiriei se va face prin virament în contul Comunei Balc, Contul RO81TREZ08221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Operativă Marghita, sau prin casieria Primăriei, cod unic de înregistrare 5431683.

Art.8. (1) Garanția de bună execuție, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere și a fost achitată cu chitanța nr. _____/ ordinul de plată nr. _____.

(2) Chiriașul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul autorității publice locale municipale.

(3) Garanția de bună execuție se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiția îndeplinirii de către locator a obligațiilor asumate prin contract.

(4) În cazul când locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată, locatorul va reține locatarului din garanția de bună execuție, contravaloarea chiriei neachitate.

Cap.V - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. Obligațiile locatarului

(1) Să folosească terenul închiriat conform destinației și clauzelor stabilite prin prezentul contract de închiriere, permițând schimbarea destinației doar cu acordul locatorului și cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Contractul se reziliază de drept în cazul în care există un plan de modernizare a zonei respective, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu), chiriașul având obligația de a elibera terenul în termen de 15 zile de la notificare.

(3) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere ce îi incumbă, în vederea menținerii terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii terenului.

(4) Să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii (apă, salubritate, energie termică, electrică, etc.) și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzute în contractul de închiriere (dacă este cazul).

(5) Să obțină pe cheltuiala sa avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare (dacă este cazul).

(6) Locatarul răspunde direct pe toată durata contractului de închiriere de respectarea și aplicarea legislației în vigoare privind protecția și paza împotriva incendiilor, protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă, specifice activității desfășurate, de obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor legate de funcționare, precum și de respectarea oricăror alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(7) Să plătească chiria în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislației în vigoare la data efectuării plății.

(9) La încetarea, respectiv rezilierea contractului de închiriere, locatarul să predea proprietarului terenul liber de orice sarcină, în termen de maxim 15 zile lucrătoare.

Se interzice subînchirierea, cesiunea în tot sau în parte a terenului, asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței terenului, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu).

(10) Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei, chiar dacă abandonează terenul fără consimțământul locatorului.

(11) Să păstreze și să asigure curățenia pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească și să conserve terenul ca un bun proprietar.

(12) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat terenul închiriat și starea acestuia.

(13) Să restituie pe bază de proces verbal terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

Art.10. Obligațiile locatorului.

(1) Să predea către locatar pe bază de proces verbal de predare-primire terenul prevăzut la art. 2 din prezentul contract de închiriere.

- (2) Să asigure folosința nestingherită a terenului pe toată durata contractului.
- (3) Să elibereze locatarului, în condițiile legii, acorduri și avize în legătură cu obiectul de închiriere (dacă este cazul)
- (4) Locatorul are dreptul să inspecteze terenul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar.
- (5) Locatorul are obligația de a înștiința chiriașul cu 15 zile înainte de o eventuală schimbare a situației terenului sau atunci când nu se cunoaște schimbarea, în 15 zile de la producerea ei.
- (6) Locatorul garantează contra tuturor viciilor bunului închiriat, care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe parcursul contractului.
- (7) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.



Cap.VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art.12. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Art.13. (1) În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

(3) Se interzice subînchirierea, cesionarea sau asocierea cu alte persoane fizice, juridice, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului prevăzut de art.2, fără somație și punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul închiriat ocupat cu investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului. Locatarul este obligat să asigure paza bunului transmis în folosință, precum și a valorilor deținute sub orice titlu.

Cap.VII - MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.14. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Balc. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Cap.VIII - ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.15. Prezentul contract de închiriere poate înceta în următoarele situații:

- 1) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- 2) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- 3) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- 4) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice locale;
- 5) Prin acordul comun al părților;
- 6) În cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;
- 7) Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege;
- 8) În cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;
- 9) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

Art.16. Rezilierea contractului intervine în următoarele situații:

- a. În situația în care pentru nevoi de interes național sau local, terenul va fi destinat executării unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere se reziliază în mod unilateral de către autoritatea locală, după notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.
- b. Contractul se reziliază de drept și în cazul în care locatarul este în lichidare voluntară sau în faliment.
- c. Nerespectarea clauzei art.9 alin.(12) din prezentul contract de închiriere duce la sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), iar terenul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

d. Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a două chirii lunare. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, fără îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu), iar terenul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

e. În situația în care locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului închiriat, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia.

f. În situația în care terenul închiriat este necesar desfășurării altor activități, contractul de închiriere se reziliază în mod unilateral de către autoritatea locală, prin notificarea locatorului, cu 30 zile înainte.

g. Rezilierea contractului se poate face la cererea locatorului cu obligația degrevării terenului de orice sarcini.

h. Contractul se reziliază de drept, iar terenul ce face obiectul contractului va fi scos la licitație în situația în care chiriașul închiriază sau subînchiriază, se asociază, donează, vinde sau cesionează dreptul de folosință asupra terenului.

i. Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale, rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul, fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.IX - CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

Art.17. (1) Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin e-mail (la adresele menționate la capitolul 1), depunerea la registratura sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese :

Locator - **UAT COMUNA BALC** cu sediul în comuna Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor

Locatar – _____

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

(4) Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.X - NULITATEA PARȚIALĂ

Art.18. (1) În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este declarată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XI - FORȚA MAJORĂ

Art.19. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să-și exercite obligațiile asumate.

(3) Părțile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Cazul de forță majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția sa, iar nerespectarea obligației de notificare atrage sancțiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părții.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acestora.

Cap.XII – LEGEA APLICABILĂ

Art.20. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Art.21. Litigiile, controversele și pretențiile ce se vor naște din prezentul contract de închiriere sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care părțile nu ajung la un acord în termen de 15 zile de la data începerii negocierilor, oricare dintre acestea se poate adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Bihor , conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare, prezentul contract fiind asimilat actului administrativ.

Cap. XIII – SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.22. (1) Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente de la locul situării imobilului.

Cap. XIV - CLAUZE SPECIALE

Art.23. (1) Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Compartimentul Finanțe Contabilitate Impozite și Taxe din cadrul Primăriei în termenul și condițiile prevăzute de Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Art.24. Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractuală.

LOCATOR,

COMUNA BALC

LOCATAR,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sergiu – Gheorghiță SILAGHI**



**SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC**

