



R O M Â N I A
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SADU



HOTĂRÂREA nr. 78/2021

privind închirierea, prin licitație publică deschisă a terenului având categoria de folosință teren „curți-construcții”, amplasat în comuna Sadu, str. Căminului, nr. 3, județul Sibiu, în suprafață de 250 m²

Consiliul local al comunei Sadu, întrunit în ședință ordinară, în număr de 11 consilieri, la data de 28 octombrie 2021;

Analizând referatul de aprobare nr. 9200/1/25.10.2021 al inițiatorului proiectului, raportul de specialitate nr. 9200/2/25.10.2021 privind închirierea, prin licitație publică a terenului având categoria de folosință teren „curți-construcții”, amplasat în comuna Sadu, str. Căminului, nr. 3, județul Sibiu, în suprafață de 250 m².

Văzând avizul comisiei pentru muncă și protecție socială, juridică și de disciplină, comisia pentru agricultură pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism și comisia pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, protecție copii, tineret și sport;

Ținând cont de prevederile art. 1777 – art. 1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (6), lit. „a” coroborat cu alin. (2) , lit. „c”, art. 332-338 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1), alin.(3), lit. „g” și art. 196, alin. (1), lit. „a” și art. 240 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Sadu adoptă următoarea hotărâre:

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare nr. 325-C/2021, înregistrat la Primăria comunei Sadu cu nr. 9216/25.10.2021, întocmit de Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare ing. Șerb Constantin-Ovidiu, aut. Nr. 18417, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă închirierea, prin licitație publică deschisă a terenului având categoria de folosință teren „curți-construcții”, amplasat în comuna Sadu, str. Căminului, nr. 3, județul Sibiu, în suprafață de 250 m².

Art. 3 Închirierea terenului se va face pe o perioadă de 10 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

Art. 4 Prețul de închiriere de la care va porni licitația va fi de 1,5 lei/ mp/ lună.

Art. 5 Supralicitarea deschisă se va face la pasul de 0,50 lei/ mp.

Art. 6 În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:

- a) taxa de participare la licitație în valoare de 50 lei.
- b) garanția de participare la licitație, în valoare de 500 lei.

Art. 7 Se aprobă caietul de sarcini conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8 Comisia de licitație va avea următoarea componență:

Președinte: HANEA DUMITRU – consilier local;

Secretar: ROTĂRESCU IOAN-MARIUS – administrator public;

Membrii: VEȘTEMEAN IONUȚ – viceprimar;

HANEA DUMITRU-MIRCEA – responsabil cu patrimoniul Comunei Sadu;

DĂNCĂNEȚ STELIAN – consilier local.

Art.9 Se mandatează Primarul Comunei Sadu, dl. Ivan Valentin Dumitru Ioan în vederea semnării contractului de închiriere cu adjudecătorul.

Art.10 Comunicarea prezentei se face prin grija secretarului general al comunei Sadu către Instituția Prefectului-Județul Sibiu și se publică în Monitorul Oficial Local al comunei Sadu.

Adoptată la Sadu, în data de 28 octombrie 2021, cu 11 voturi „pentru”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mariana CROITORU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU,
Delia-Paraschiva SĂVOIU

Difuzare:

- 1 ex. Instituția prefectului – Județul Sibiu
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1.ex. Contabilitate
- 1 ex. Administrator public
- 1 ex.Afișaj

CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică deschisă a unui teren în suprafață de 250 mp, proprietatea comunei Sadu, situat în comuna Sadu, pe str. Căminului, nr. 3, jud. Sibiu, pentru construire spațiu comercial cu destinația comerț materiale de construcții și instalații

CAPITOLUL I

Datele de identificare ale proprietarului

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sadu nr. ____/ 2021, în vederea organizării licitației publice deschise ce are ca obiect închirierea unui teren în suprafață de 250 mp, proprietatea comunei Sadu, situat în comuna Sadu, pe str. Căminului, FN, jud. Sibiu, pentru construire spațiu comercial cu destinația comerț materiale de construcții și instalații.

Spațiul se află în proprietatea privată a comunei Sadu și este amplasat în comuna Sadu, str. Căminului, FN, județul Sibiu.

CAPITOLUL II

Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii/ Obiectul închirierii

Terenul este liber de sarcini, având categoria de "curți construcții" și are o suprafață de 250 mp. Terenul este pretabil pentru construcții, având acces la stradă publică.

CAPITOLUL III

Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat

Terenul situat în comuna Sadu, pe str. Căminului, FN, județul Sibiu, care face obiectul contractului de închiriere, este consolidat și este racordat la rețeaua de apă și canalizare.

Destinația spațiului de închiriat este pentru construire spațiu comercial cu destinația comerț materiale de construcții și instalații.

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Raportul de estimare a chiriei, întocmit de Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare ing. Șerb Constantin-Ovidiu, aut. Nr. 18417, membru ANEVAR, din data de 27.09.2021 a fost realizat la stadiul actual al terenului, în acest sens stabilindu-se o chirie medie, pentru că în vederea desfășurării activităților comerciale este necesară amenajarea terenului, prin realizarea unor construcții.

Cheltuielile privind amenajarea terenului pentru desfășurarea activității vor fi suportate în totalitate de chiriaș, fără a fi decontate.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, chiriașul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 646 din 26 iulie 2006, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Legea nr. 307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006 actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/ 2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

- d) Reglementări europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Chiriașul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și proprietarului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Chiriașul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și de accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina chiriașului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Chiriașul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a chiriașului.

Utilitățile de care va dispune chiriașul vor fi plătite de acesta.

Compartimentul financiar-contabil din cadrul Primăriei Comunei Sadu, pe baza citirii contoarelor de utilități, va factura către chiriaș contravaloarea utilităților sus-menționate, acesta din urmă având obligația de a onora facturile în termen de 15 zile de la data facturării.

Cu privire la orice amenajare a terenului ce va face obiectul închirierii, chiriașul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul proprietarului, sens în care se va prezenta conceptul de realizare a magazinului și spațiile aferente.

Chiriașul are obligația de a îmbunătăți starea fizică actuală a terenului închiriat.

CAPITOLUL IV

Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă

Prețul de pornire al licitației este de _____ lei/ mp/ lună, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sadu nr. ____/2021.

Chiria lunară asumată de ofertantul declarat câștigător se achită în lei la casieria Primăriei Comunei Sadu.

Plata chiriei se va face lunar până la data de 25 ale lunii pentru luna în curs, fără a mai fi necesar emiterea facturii, în baza deciziei de impunere anuală.

Chiria va fi indexată anual cu rata inflației.

CAPITOLUL V

Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație este de _____ lei/ mp, iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

Garanția de participare se achită la casieria Primăriei Comunei Sadu în valoare de _____ lei, iar taxa de participare la licitația publică deschisă este în cuantum de 50 lei.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți doi participanți sau dacă nu îndeplinesc minim doi participanți condițiile de calificare, licitația se amână pentru o singură dată.

De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant licitația se amână.

În cazurile de mai sus se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă și la ora respectivă se prezintă numai un solicitant, care îndeplinește condițiile de calificare, amplasamentul va fi atribuit acestuia în condițiile prevăzute în caietul de sarcini, la prețul de pornire + 2 pași de licitație.

Contractul de închiriere se va încheia în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la data adjudecării. Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit, din culpa acestuia, duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea amplasamentului pentru o noua licitație.

Pentru ofertantul care a adjudecat și a încheiat contractul de închiriere, din garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține cuantumul chiriei pentru prima lună de contract, restituindu-se diferența, dacă este cazul.

CAPITOLUL VI

Cerințe privind calificarea ofertanților

La licitația publică deschisă se poate înscrie și o persoană fizică, cu condiția, ca în termen de **30 de zile calendaristice** de la data adjudecării, are obligația de a depune la sediul Primăriei Comunei Sadu toate actele care au fost solicitate inițial pentru participarea la licitație.

În acest sens **se va depune o declarația pe propria răspundere** prin care își ia angajamentul că va depune actele solicitate inițial, iar în cazul în care nu își îndeplinește această obligație nu se va încheia contractul de închiriere și se va pierde garanția de participare la licitație, procedura urmând a se relua.

Contractul de închiriere se va încheia cu persoana juridică.

Ofertanții trebuie să prezinte:

- Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;
- Prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;
- Dovada înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului (copie)
- Certificat constator emis de Oficiul Registrului Comerțului (original) prin care se atestă că poate desfășura activități comerciale.
- Statutul și/ sau Actul Constitutiv al ofertantului, după caz (copie)
- Copie CI
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de proprietate și Angajament scris privind investițiile pe care le va face pentru amenajarea spațiului.
- Certificat fiscal al ofertantului din care să reiasă că nu sunt debitele restante de achitat la bugetul local al comunei Sadu.
- Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Formularul nr. 5;
- Declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- Formularul de ofertă – Formularul nr. 2;
- Împuternicire notarială de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere;
- Dovada achitării taxei de participare (copie chitanță);
- Dovada constituirii garanției de participare (copie chitanță);

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă eventuale completări ulterior, excluzând ofertantul persoană fizică, care depune actele în termen de 30 de zile calendaristice de la declararea ca câștigător. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL VII

Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin plată la Casieria Primăriei Comunei Sadu, până la data deschiderii ofertelor.

Valabilitatea garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 15 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.
- nedepunerea în termen de 30 de zile calendaristice de la data adjudecării ca câștigător a actelor solicitate inițial pentru participarea la licitație de către persoana fizică care în baza declarației pe propria răspundere și-a exprimat angajamentul că vor fi depuse.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult **10 zile lucrătoare** de la adjudecării spațiului, pe baza unei cereri scrise.

Garanția de bună execuție contractuală se constituie în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 3 (trei) luni și este valabilă pe toată perioada de închiriere. Garanția de bună execuție se va achita la casieria instituției.

Garanția de bună execuție se reține, în baza unui proces verbal încheiat de reprezentanții Primăriei Comunei Sadu, în următoarele cazuri:

- în cazul în care chiriașul nu achită contravaloarea chiriei timp de 60 de zile;
- în cazul în care chiriașul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile;
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului;
- în cazul în care solicită încetarea/ rezilierea contractului înainte de termen;
- în cazul în care nu își îndeplinește oricare din obligațiile contractuale.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise, dacă nu s-a ridicat pretenții asupra acesteia.

CAPITOLUL VIII

Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru construire spațiu comercial cu destinația comerț materiale de construcții și instalații

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune.

Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalități.

CAPITOLUL X

Obligațiile chiriașului, durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen

Obligațiile chiriașului, după încheierea contractului de închiriere sunt:

- să desfășoare activitățile economice pentru care a închiriat terenul;
- să constituie garanția de bună execuție contractuală în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere. Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei pentru 3 (trei) luni;
- să amenajeze corespunzător terenul închiriat potrivit destinației sale și activității care urmează să o desfășoare;
- să achite chiria și contravaloarea utilităților la termene stabilite, dar fără a depăși termenul de 60 de zile de la data scadenței, precum și taxele și impozitele prevăzute de codul fiscal și alte acte normative în vigoare, la bugetul local al comunei Sadu;
- să respecte toate reglementările în vigoare cu privire la comercializarea produselor, securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului;
- să respecte programul de funcționare al localului;
- să răspundă de încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu.
- să utilizeze, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii;
- să solicite în scris, acordul proprietarului cu privire la orice amenajare a terenului;
- să îmbunătățească starea fizică actuală a terenului închiriat, prin realizarea construcțiilor necesare desfășurării activității.
- să obțină toate avizele necesare pentru desfășurarea activității;
- să nu subînchirieze spațiul, total sau parțial sau să ceseze dreptul de locațiune;

Durata închirierii este de 10 (zece) ani cu posibilitate de prelungire, cu acordul părților, prin act adițional pentru o durată de maxim 2 (doi) ani, dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- chiriașul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- chiriașul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- chiriașul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc.;
- chiriașul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- chiriașul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- chiriașul nu se află în procedura insolvenței;
- chiriașul prezintă dovada solvabilității.

Închirierea încetează de drept la expirarea duratei stipulată în prezentul contract.

Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, fără procedură prealabilă, fără intervenția instanței de judecată, cu obligativitatea notificării chiriașului cu 30 zile înainte în următoarele situații:

- în cazul apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public;

- în cazul în care se constată că chiriașul nu și-a îndeplinit una din obligațiile de mai sus.

Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, fără somație, sau altă procedură prealabilă în cazul în care chiriașul nu achită chiria și plata utilităților timp de 60 de zile consecutive.

CAPITOLUL XI

Facilitățile suplimentare

Nu se acordă facilități suplimentare.

CAPITOLUL XII

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Secțiunea 1. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

Ofertele se depun în plic sigilat la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI SADU – Comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu

Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa chiriașului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de, ora, locul....." și va indica spațiul pentru care este depusă oferta;

În interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta.

Nu sunt admise completări ale documentației de calificare, ulterior depunerii acesteia.

În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la CAPITOLUL VI "Cerințe privind calificarea ofertanților", cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

Ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activitățile pentru care depune oferta.

În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1 și dovada constituirii garanției de participare.

Limba de redactare a ofertei este limba română.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii (la ofertant), respectiv în momentul primirii (la sediul proprietarului).

Secțiunea 2. Data, ora și locul depunerii respectiv deschiderii ofertelor

Data și ora limită de depunere a ofertelor: _____

Data și ora organizării licitației: _____

Ofertele se vor depune la Registratura Primăriei Sadu.

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei la data și ora indicată în anunțul publicat în ziar și afișat la sediul Primăriei.

CAPITOLUL XIV

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea notarială și actul de identitate.

CAPITOLUL XV

Alte prevederi

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Numai persoanele care au achiziționat prezentul Caietul de sarcini pot solicita, în scris, lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare, până cu cel mult 24 de ore înainte de data și ora limită de depunere a acestora.

Prezentul Caiet de sarcini se poate achiziționa gratuit de la sediul Primăriei Comunei Sadu, compartimentul financiar-contabil (impozite și taxe).

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

- prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/ sau a contractului de închiriere;
- sunt înregistrate cu mai puțin de 24 de ore înainte de data și ora limită de depunere a ofertelor;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mariana CROITORU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU,
Delia-Paraschiva SĂVOIU