

Anexa nr. 2 la
HCL nr. 79/ 28.12.2023

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ

**În vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului situat în sat Fântânele
nr. 77, pentru spațiu comercial –magazin nealimentar**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE CUPRINDE:

- 1. CAIET DE SARCINI**
- 2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- 3. CONTRACT-CADRU**
- 4. FORMULARE**

CAIET DE SARCINI

A. Informații generale privind titularul dreptului de închiriere: COMUNA FÂNTÂNELE, cu sediul în com. Fântânele nr. 124, jud. Mureș, cod fiscal 4322459, reprezentat prin ing. Varga Jozsef, persoană de contact: secretar general Keserii Katalin Gyongyi

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI PUBLICE

Obiectul licitației publice îl constituie închirierea imobilului situat în localitatea Fântânele nr. 77, clădire în suprafață totală de 58,75 mp, ca spațiu de vânzare, conform schiței Anexa nr. 1.la HCL nr. 79/28.12.2023.

Suprafața de 58,75 mp face parte din imobilul proprietatea privată a Comunei Fântânele înscris în CF nr.50085 comuna Fântânele din județul Mureș.

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea imobilului:

-prevederile art. 333-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ care reglementează, că bunurile proprietate publică/privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei închirieri;

-administrarea eficientă a domeniului public/privat al Comunei Fântânele pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, dar și asigurarea alimentelor de bază necesare locuitorilor satului Fântânele,

- încasarea chiriei aferentă suprafeței din imobil, ca preț al închirierii

III. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

În derularea contractului de închiriere se va utiliza/exploata imobilul pus la dispoziția chiriașului în starea prevăzută în procesul verbal de predare.

Imobilul-clădire în suprafață de 58,75 mp. care face obiectul închirierii face parte din domeniul privat al comunei Fântânele.

Chiriașul se obligă să utilizeze spațiul în vederea funcționării unui magazin nealimentar, pentru asigurarea procurării produselor de bază necesare locuitorilor.

Chiriașul se obligă să obțină autorizațiile, avizele necesare funcționării, să mențină curățenia și aspectul locului, să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a activității stabilite.

Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului imobil proprietate publică în ceea ce privește protecția mediului stabilite conform legislației în vigoare.

Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

IV. DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea se transmite pe o perioadă de 1 an, începând cu data semnării contractului. Închirierea poate fi prelungită prin acordul părților, prin act adițional, numai în baza hotărârii Consiliului Local Fântânele.

V. Prețul de închiriere

Prețul de pornire la licitație este de 6,03 lei/mp/lună pentru suprafața destinată vânzării adică 354,27 lei.

Valoarea chiriei se va actualiza în luna ianuarie a fiecărui an cu indicele de inflație comunicat de INS.

VI. Garanția

Garanția de participare la licitație pentru imobilul identificat în Anexa nr.1 este de 708,54 lei.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Garanția de participare se poate achita prin ordin de plată în contul Primăriei ori prin numerar la caseria instituției.

Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători

Garanția de participare nu se mai restituie, se constituie venit la bugetul local în următoarele cazuri:

- a) ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractual de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se transformă în garanție de neplată a chiriei.

Garanția pentru participare constituită de către ofertanții a căror ofertă nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere în termen de 5 zile lucrătoare de la data licitației., dar nu mai târziu de 5 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

VII. MODALITATEA DE ÎNCHIRIERE

Închirierea are loc prin licitație publică, potrivit prevederilor art. 333-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

VIII. ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

Primăria comunei Fântânele are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertei câștigătoare.

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

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

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

Principalele drepturi și obligații care vor fi inserate în contractile de închiriere
Proprietarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

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

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în quantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite titularului dreptului de administrare, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului dreptului de administrare, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

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

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

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

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

IX. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertelor sunt prevăzute în Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, cu plata unei juste despăgubiri și prealabile în sarcina acestuia;
- c) În cazul nerespectării obiectivului închirierii și a obligațiilor contractuale de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- d) În cazul nereaspectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- e) În cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitatea pentru care a închiriat imobilul;
- f) În cazul neplății chiriei pe o perioadă de 3 luni contractul de închiriere se reziliează; La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituiască bunul în starea în care l-a primit în chirie.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet <https://www.fantanele-ms.ro/>.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și 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) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

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

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarative pe propria răspundere sau cazier).

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Reguli privind oferta

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, redactată în limba română și se depun la sediul Primăriei Fântânele sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la secretariatul primăriei, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

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

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

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

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute mai sus. În caz contrar se anulează procedura și se organizează o nouă licitație.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare, nivelul punctajului obținut în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul –verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

1. pentru societăți comerciale:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de ORC, de pe actul constituitiv, inclusiv actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscal;
- certificate privind plata obligațiilor către bugetul general consolidate al statului, valabil la data deschiderii ofertei, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidate;
- certificate de atestare fiscal privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate al Primăriei Fântânele, din care să reiasă că societatea nu are datorii la bugetul local;

- în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că acesta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documente justificative privind constituirea garanței de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal al societății, cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în cazul în care aceasta nu este reprezentul societății;

2. pentru persoanele fizice autorizate:

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal al societății, cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de ORC, de pe actul de constituire, inclusive actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificate privind plata obligațiilor către bugetul general consolidate al statului, valabil la data deschiderii ofertei, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidate;
- certificate de atestare fiscal privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate al Primăriei Fântânele, din care să reiasă că societatea nu are datorii la bugetul local;
- documente justificative privind constituirea garanței de participare;

Lipsa oricărui document menționat mai sus atrage descalificarea ofertantului.

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

Condiții de participare la licitație:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

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

În acest caz autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, 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.

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;

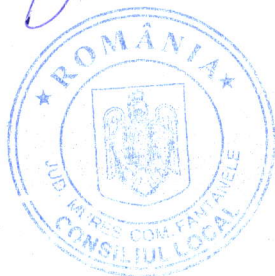
e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarative pe propria răspundere sau cazier).

Criterii de atribuire:

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei și se acordă următorul punctaj:

- | | |
|---|--------|
| - pentru oferta cu nivelul minim al chiriei | 1 pct. |
| - pentru oferta cu un nivel al chiriei cuprins între 1-5% peste nivelul minim | 2 pct. |
| - pentru oferta cu un nivel al chiriei cuprins între 6-10% peste nivelul minim | 3 pct. |
| - pentru oferta cu un nivel al chiriei cuprins între 11-15% peste nivelul minim | 4 pct. |
| - pentru oferta cu un nivel al chiriei peste 16 % peste nivelul minim | 5 pct. |

**Președinte de ședință,
Sztojka Mate**



**Secretar general,
Keserii Katalin Gyongyi**