

**CAIET DE SARCINI**  
**Privind închirierea prin licitație publică a unui imobil,**  
**proprietatea privată a comunei Mica,**  
**situat în comuna Mica, sat Abuș, nr.f.n., județul Mureș**

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1 Descriere și identificare:

Imobilul situat în comuna Mica, sat Abuș, nr.f.n, județul Mureș, este proprietatea privată a comunei Mica, având destinația de magazie.

Imobilul care urmează a se închiria prin licitație publică cu plic închis cu destinație magazie este compus din construcție în suprafață de 162 mp și teren în suprafață de 720 mp.

1.2 Destinația:

Bunul care face obiectul închirierii are destinația de magazie.

Prin închirierea bunului se urmărește:

- Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local și exploatarea cât mai eficientă a imobilului.

2. Durata închirierii

2.1. Imobilul se închiriază pe o perioadă de 10 ani.

3. Chiria

3.1. Prețul minim de pornire a licitației este de 540 lei/lună, iar pasul de supralicitare este de 50 lei.

3.2. Chiria lunară va fi calculată pe baza valorii adjudecate prin licitație și va fi stipulată în contractul de închiriere.

3.3. Chiria stabilită va fi ajustată în situația în care au loc modificări legislative naționale sau locale al căror efecte se reflectă în costurile chiriei.

3.4. Factura reprezentând suma de plată aferentă chiriei se emite lunar. Plata chiriei se face până la data de 25 a fiecărei luni pentru luna în curs.

3.5. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, conform art.334 alin.5 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

3.6. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul autorității publice locale la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

3.7. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

4. Amenajarea spațiilor

4.1. Lucrările de amenajare a spațiului, potrivit destinației, se pot face fără a afecta, modifica sau deteriora structura inițială a acestuia. Pentru realizarea de alte investiții, constând în ridicarea de construcții, modificări structurale ale celui existent, modernizări care nu pot fi restituite ulterior și altele asemenea, este obligatoriu acordul prealabil scris al proprietarului.

4.2. Amenajarea spațiului în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității va fi suportată în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea cheltuielilor de către locator sau scăderea din cuantumului chiriei.

4.3. Locatarul este obligat să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

## 5. Regimul bunurilor utilizate de locatar

5.1. La încetarea închirierii, bunurile proprietatea locatarului rămân în proprietatea sa.

5.2. La încetarea/rezilierea contractului, bunurile realizate cu investițiile prevăzute în capitolul precedent, vor intra în proprietatea locatorului, fără vreo despăgubire față de locatar.

## 6. Cuantumul garanției de participare, a taxei de înscriere la licitație și a caietului de sarcini

6.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare în suma de 200 lei.

6.2. Garanția de participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație publică și până la semnarea contractului de închiriere.

6.3. Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul Comunei Mica sau numerar depus la casieria Comunei Mica.

6.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

6.5. Organizatorul procedurii are obligația de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

6.6. Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției. Garanția de participare a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii, în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen, toate obligațiile contractuale.

6.7. Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii, în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

6.8. Taxa de participare este de 50 de lei și se achită la casieria Primăriei comunei Mica.

6.9. Prețul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și pe format hârtie.

## 7. Interdicția de subînchiriere a bunului

7.1. Este interzisă subînchirierea imobilului, pe toată durata contractului de închiriere.

## 8. Cerințele privind clarificarea ofertanților

8.1. Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române și țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

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

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

c) au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul local;

d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

8.2. 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 în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpa proprie.



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

## 9. Obligațiile părților

### 9.1. Drepturile și obligațiile locatarului:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele sau actele juridice săvârșite;
- b) să constituie garanția în cuantumul, forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- c) să solicite titularului dreptului de proprietate reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare în folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce cad în sarcina sa, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) 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;
- f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe civile, industriale sau produse;
- g) să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului;
- h) locatarul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului;
- i) va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute;
- j) va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reîntrească garanția.
- k) să respecte regulile urbanistice ale zonei;
- l) să respecte normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat;
- m) va întreține curățenia spațiului și a terenului pe cheltuielile proprii;
- n) va permite proprietarului vizitarea imobilului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

### 9.2. Drepturile și obligațiile locatorului:

- a) va preda imobilul ce face obiectul închirierii în stare de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de locatar care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- 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 de către locatar 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.

## 10. Reguli privind oferta

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

10.2. Ofertele se redactează în limba română.

10.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

10.4. 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.

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

10.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

10.9. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

10.11. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct.11.13. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

10.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.14. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.11.13., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.15. 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.

10.16. 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, aplicând procedura negocierii directe.

10.17. Adjudecarea în cadrul ședinței negocierii directe se poate face dacă ofertantul unic oferă prețul de pornire plus pasul de licitație stabilit.

## 11. Desfășurarea licitației publice

11.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

11.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă din 5 membri.

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

11.4. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din fișa de date.

11.5. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele



valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți prezenți.

11.6. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

11.7. Condiții de respingere a ofertei pentru neîndeplinirea condițiilor de valabilitate:

- a) când nu se face dovada depunerii garanției de participare;
- b) când nu se face dovada achitării contravalorii documentației sau nu se depune declarația de intrare în posesie documentației în format electronic;
- c) când oferta se depune după data limită de depunere a ofertelor;
- d) când oferta nu conține toate documentele solicitate prin documentația de atribuire

11.8. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește criteriile de atribuire.

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

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

11.11. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.11.10., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

## 12. Criterii de atribuire a contractului

12.1. Criteriile de atribuire sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei 40%
- b) capacitatea economico-financiară 10%
- c) protecția mediului înconjurător 20%
- d) condiții specifice impuse de natura bunurilor închiriate 30%

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

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

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

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

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

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

12.8. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, înscris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

12.9. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.12.8.

## 13. Alte clauze

13.1. Locatarul este obligat să obțină toate autorizațiile de funcționare eliberate de autoritățile competente înainte de începerea activității, fiind singurul răspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

13.2. Locatarul nu poate subînchiria fără acordul locatorului, în totalitate sau parțial, spațiul ce face obiectul contractului de închiriere.

13.3. Locatarul este obligat să achite impozitele și taxele locale stabilite conform Codului fiscal și celorlalte reglementări legale în vigoare.

PRIMAR  
Beres Janos

