

CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitației publice a imobilului înscris în C.F. nr. 105267 Mândra, nr. cadastral 105267, în suprafață de 73 mp, spatiu situat în intravilanul satului Rîușor, aparținând domeniului privat al Comunei Mândra

CAP. I. OBIECTUL INCHIRIERII

Se supune licitației publice deschise în vederea inchirierii, imobilului înscris în C.F. nr. 105267 Mândra, nr. cadastral 105267, în suprafață de 73 mp spatiu, situat în intravilanul satului Rîușor, aparținând domeniului privat al Comunei Mândra.

Datele de identificare sunt prevăzute în schița anexată la prezentul Caiet de sarcini.

Organizatorul Licitatiei: Comuna Mândra cu sediul in Mândra, str.Principala, nr.364, judet Brasov.

CAP. II. MOTIVAȚIA INCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun inchirierea unor bunuri,terenuri sunt următoarele:

- art. 108, art. 332 — art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică/privata din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Reguli speciale privind procedura de inchiriere a bunurilor din domeniul privat.

Inchirierea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 332-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității inchirierii bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Sumele obținute din inchirierea acestui teren se vor constitui venit la bugetul local al Comunei Mândra.

CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației pentru inchirierea terenurilor, menționate la cap. 1, stabilit prin Raport de evaluare și însușit de Consiliul Local, este de: 2 euro/mp, adica 146 euro/luna, identificat cu nr. cadastral 105267, înscris în C.F. nr. 105267 Mândra, situat în intravilanul satului Rîușor, Comuna Mândra.

Pretul a fost stabilit prin Raportul de Evaluare intocmit de catre Evaluator Autorizat Mandache Sorina Alexa, avand legitimatia nr.19226. Valoarea de piata a fost stabilita avand la baza standardele si metodologia recomandata de AVENAR.

Taxa de participare la licitație este de 200 lei.

CAP. IV. DESFASURAREA LICITATIEI

DATA LICITATIEI

Licitatia va avea loc la data de....., ora la sediul Primariei Comunei Mândra.

Documentatia de atribuire este alcatuita din:

Caietul de sarcini;

Fisa de date a procedurii;

Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

Formulare și modele de documente;

Modalitatea de atribuire a documentațiilor de atribuire de catre persoanele interesate se face prin punerea la dispozitia acestora a unui exemplar din documentatia de atribuire pe suport de hartie in urma unei solicitari, in acest sens.

Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

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. de mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

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

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

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile, 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.

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

REGULI PRIVIND OFERTANTII

Au dreptul de a participa la licitația publică orice persoană fizică și juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Va fi exclus și nu va putea participa la procedura de licitație orice ofertant care se afla în una din următoarele situații:

- este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare sau acțiunile sale sunt suspendate;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul local;
- a furnizat informații false în documentele de calificare;
- nu a achitat contravaloarea Taxei de participare;
- nu a constituit Garanția de participare;
- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în Caietul de Sarcini;
- documentele sunt depuse după data de expirare a termenului stabilit;
- prețul ofertat este mai mic decât minimumul de pornire stabilit și aprobat prin hotărârea de aprobare a închirierii.

PROCEDURA DE LICITAȚIE ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație 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 comunicații electronice. 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.

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.
- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fără TVA raportat la suprafața imobilului de închiriat – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cifra de afaceri – pondere 20%;
- c) protecția mediului înconjurător: declarație pe propria răspundere că spațiu nu va fi folosit pentru depozitarea deșeurilor – pondere 10%.
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: - pondere 30%
- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. b) operatorii economici participanți la procedura de licitație trebuie să probeze prin ultima bilanță și ultimul bilanț depuse la ANAF, sau declarații financiare dispuse de lege.
- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. c) operatorii economici participanți la

procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui. Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul de atribuire prevazut la lit. a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct;

b) Pentru chiriile ofertate inferior, punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$$

- pentru criteriul de atribuire prevazut la . lit. b)

Punctajul D(n) se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat de 20 pct;

b) Pentru cele clasate sub a) punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20 \text{ pct.}$$

- pentru criteriul de atribuire prevazut la lit.c)

Punctajul se acordă astfel: Dacă ofertantul prezintă declarație pe propria răspundere că spațiu nu va fi folosit pentru depozitarea deșeurilor – se acorda 10 puncte;

Dacă ofertantul nu prezintă declarație pe propria răspundere că spațiu nu va fi folosit pentru depozitarea deșeurilor – se acorda 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevazut la lit. d)

Punctajul se acordă astfel:

a) Dacă ofertantul prezintă dovada că anterior în relația cu UAT comuna Mnadra și-a îndeplinit în întregime obligațiile prevăzute de contract pentru imobilul licitat – se acordă 30 puncte;

b) Pentru ceilalți ofertanți care nu se încadrează la lit. a) dar prezintă dovada că anterior în relația cu UAT comuna Mnadra și-a îndeplinit în întregime obligațiile prevăzute de contract pentru un alt imobil decât cel licitat – se acorda 10 puncte.

c) Dacă ofertantul nu prezintă dovada că anterior a avut relație contractuală cu UAT comuna Mnadra pentru un imobil - se acorda 0 puncte.

Intruțiuni privind garanția

În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 2 chirii lunare, platită în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua în care se face plata, valoare calculată raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/zi. suprafața imobilului.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

Plata garanției de participare se va plăti prin ordin de plată bancar depus în contul Comunei Mândra, deschis la Trezoreria Făgăraș, RO46TREZ1325006XXX000067, CIF 4384605 cu specificatia la obiectul plății-

Garantie de participare la licitatie pentru inchiriere imobil identificat in C.F. nr. 105267 Mândra sau la Casieria Comunei Mândra cu specificatia - Garantie de participare la licitatie pentru vanzare imobil identificat in C.F. nr.105267 Mândra.

Garantia de participare la licitatie se restituie participantilor la licitatie dupa adjudecarea castigatorului.

Autoritatea contractanta are dreptul de a vira Garantia de participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita atunci cand acesta din urma se afla in urmatoarele situatii:

- oferta sa fiind castigatoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vanzare in termenul stabilit pentru incheierea acestuia;

- cand ofertantul isi revendica oferta, dupa expirarea termenului limita pentru depunerea ofertelor.

Garantia de participare constituita de catre ofertanti ale caror oferte au fost declarate necastigatoare, se returneaza, in baza unei cereri scrise si a unei copii dupa chitanta care atesta efectuarea platii.

Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea UAT comuna Mandra față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei.

Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută mai sus și va conține mențiunea „Garanție de bună execuție”

Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

REGULI PRIVIND OFERTA

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

Ofertele se redactează în limba română si se depune într-un singur exemplar semnat de ofertant la sediul autoritatii contractante, in doua plicuri sigilate , unul interior si unul exterior, care se inregistreaza de catre autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora.

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

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

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;

- Pentru persoane juridice :

- certificat de inregistrare la Oficiul Registrului și Comertului si certificat constatator eliberat de aceeasi institutie,

- certificat fiscal privind impozitele si taxele locale in cazul persoanelor juridice – valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;

- certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul de stat;

- Pentru persoane fizice :

- actul de identitate;

- certificat fiscal privind impozitele si taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;

- dovada constituirii garanției de participare – în original

- dovada achitarii taxei de participare- în original

- acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care sunt menționate ofertele valabile de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

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

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse

cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o noua licitație.

PROTECTIA DATELOR

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.

COMISIA DE EVALUARE

La nivelul autorității publice se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin Dispoziția de desemnare dintre reprezentanții acestuia în comisie.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321. din O.G. nr. 57/2019.

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin.(1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) 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 atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

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

b) soț/soție, rudă sau afîn 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.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului 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.

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 concesiunii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată vânzătorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

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 forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

DESFASURAREA LICITATIEI

Licitatia se va desfasura conform prevederilor prezentate mai jos:

La data, ora și locul anunțat pentru deschiderea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

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

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil-teren, anunță pretul minim stabilit potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

Prețul minim de pornire la licitație este de 2 euro/mp, adică 146 euro.

Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate - Reguli privind oferta.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile, în caz contrar se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă în aceleași condiții.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, ofertele valabile, ofertele care au fost respinse, motivele excluderii, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de către comisia de evaluare.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite vânzătorului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut mai sus, de către toți membrii comisiei de evaluare după informarea ofertanților ale căror oferte au fost excluse și cu condiția ca cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate.

Condiția de eligibilitate a ofertei financiare este ca această să conțină prețul minim de pornire la licitație, respectiv 2 euro/mp, adică 146 euro.

După adjudecarea ofertei câștigătoare secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează oferta câștigătoare.

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

Vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de vânzare, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării prevăzute mai sus vânzătorul are obligația de a

informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

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

UAT comuna Mandra poate să încheie contractul de inchiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute mai sus.

UAT comuna Mandra are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului.

CONTESTAREA PROCESULUI VERBAL DE ADJUDECARE

Impotriva procesului verbal de adjudecare se pot formula contestatii care se vor depune la sediul Comunei Mândra in termen de 3 zile lucratoare de la data incheierii acesteia.

Contestatiile se vor solutia in termen de 5 zile lucratoare de la data expirarii termenului de depunere a acestora.

Daca se admite contestatia, licitatia va fi anulata si procedura de vanzare va fi reluata.

Contestatia se formuleaza in scris si se inregistreaza la Registratura vânzătorului.

Contestatia va contine urmatoarele elemente: numele, prenumele, domiciliul sau resedinta contestatarului, nr. de telefon, adresa de e-mail, motivul contestatiei, motivarea in fapt si in dreapta contestatiei, mijloacele de proba care se sprijină contestatia.

Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza toate documentele intocmite de catre comisia de licitatie si va verifica respectarea dispozitiilor care reglementeaza procedura vanzarii prin licitatie publica.

La verificarea documentelor comisia de solutionare a contestatilor va avea in vedere aspectele constestate de contestator si va propune admiterea sau respingerea contestatiei.

In cazul in care contestatia este fondata, comisia de solutionare a contestatiilor va revoca decizia de desemnare a ofertantului castigator si o va comunica in termen de 5 zile tuturor ofertantilor. In acest caz autoritatea contractanta va decide anularea licitatiei si organizarea unei noi licitatii, in aceleasi conditii.

In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei noi actiuni in justitie la instanta competenta.

Depunerea contestatiei intrerupe termenul de incheiere al contractului de vanzare cumparare pe perioada cuprinsa intre data depunerii contestatiei si a deciziei de solutionare a acesteia.

In situatia in care decizia de solutionare a contestatiei este atacata in instanta de judecata, termenul prevazut pentru incheierea contractului de vanzare

se intrerupe pana la solutionarea prin hotarare definitiva de catre instanta de judecata a litigiului.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine pierderea garanției de participare, cu excepția situației de forță majoră sau caz fortuit.

În acest caz se anuleaza licitatia se reia procedura.

Daca ofertantul castigator nu poate incheia contractul din cauza faptului ca se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, vanzatorul va declara castigatoare oferta clasata pe locul 2, in conditiile in care aceasta este admisibila.

Daca nu exista oferta clasata pe locul 2 sau autoritatea contractanta considera ca oferta clasata pe locul 2 ca fiind lipsita de interes, licitatia se anuleaza si se reia procedura.

ANULAREA LICITATIEI

Comuna Mândra are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

- nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
- ofertele/oferta a fost depusa dupa data limita de depunere a ofertelor;
- ofertele nu au fost elaborate si prezentate in concordanta cu cerintele din documentatia de atribuire;
- ofertele contin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propunerile sunt in mod evident dezavantajoase pentru vanzator;
- ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare cumparare

CAP.V. DISPOZITII FINALE

Orice litigiu legat de procedura de licitatie publica si de contractul de inchiriere incheiat ca urmare a adjudecarii este supus legislatiei romane si este de competenta instantelor judecatoresti competente.

Anexe

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art.1

UAT – Comuna Mandra cu sediul în sat Mandra , , nr. 364 , prin primar Morar Emil,
SI
S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I. _____ cu sediul în _____, reprezentată de
_____, în calitate de chiriaș,

În baza:

H.C.L. nr. _____/_____ privind inchirierea prin licitație publică ,
spațiu , în suprafața de 73 mp ce aparține proprietății private a UAT – Comuna Mandra,
judetul Brasov, situat în sat Rausor, nr.168

Având în vedere procesul-verbal de adjudecare al licitației
nr. _____/_____, **înțelegem să încheiem prezentul contract de
închiriere.**

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului imobil , situat în sat Rausor,
nr.168 în suprafața de 73 m.p., având destinația de spațiu comercial.

(2) - Folosința efectivă a imobilului închiriat începe cu data
de.....

, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art.3.(1) - Spațiul închiriat va fi folosit de chiriaș ca

.....

(2) - Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată fără consimțământul proprietarului

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4.(1) - Termenul de închiriere este **de 5 (cinci)** ani, începând cu data
de.....

(2) - Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, termenul de
închiriere se poate prelungi cu acordul proprietarului pentru o perioadă egală sau mai mică.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art.5. (1) Chiria lunară este deși se plătește
până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs.

(2) Plata chiriei se face în contul _____ al Comunei Mandra
, în calitate de proprietar, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Mandra.

(3) Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației,

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6. - Comuna Mandra are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiul, pe bază de proces - verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către chiriaș, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.

f) să reziliere unilateral contractul de închiriere din motive temeinice , pentru realizarea unor investiții de interes public.

Art.7.(1) – Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- (a) să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu-l degradeze sau deterioreze;
- (b) să asigure curățenia în spațiul respectiv și în împrejurimi;
- (c) să respecte Normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege
- (d) să asigure identificarea și evaluarea risurilor de incendiu din unitatea închiriată și să justifice autorităților competente că măsurile de apărare împotriva incendiilor sunt corelate cu natura și nivelul riscurilor;
- (e) să își achiziționeze instinator de la o firmă autorizată;
- (f) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- (g) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- (h) să folosească spațiul conform destinației sale;
- (i) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
- (j) 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;
- (k) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului ;
- (l) 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 exploatarei normale;
- (m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al Comuna Mandra și cu respectarea Legii nr.50/1991, după caz. Totodată, Comuna Mandra poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.

(3) - Chiriașul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizelor legale.

(4) Sa constituie o garanție de buna executie pentru primul an de activitate care reprezinta contravaloarea a doua chirii lunare .

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. (1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmisă în acest sens

(3) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul la Comuna Mandra la reținerea contravalorii acestuia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) - Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul administratorului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.9.(1) - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

(2) – Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

(3) - Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în valoare de **1.500 lei**.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

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

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

(4) - Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) - Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: INCETAREA CONTRACTULUI

Art.11. - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- expirarea termenului stipulat in contract;
- denunțarea unilaterală a contractului de către una dintre părți;
- rezilierea contractului in cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către una din părți;
- desființarea dreptului de proprietate ;
- denunțarea unilaterală a contractului de către UAT – Comuna Mandra atunci când intervine o cauză de utilitate publică, după notificarea prealabilă a chiriașului, cu cel puțin 30 zile anterior denunțării.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art.12.(1) - Prezentul contract conține un număr de 12 (doisprezece) capitole și un număr de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat "Soluționarea litigiilor" și are un articol.

(2) - Părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13. - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi înexemplare.

CONCEDENT
UAT – Comuna Mandra

CHIRIAȘ,

Formulare

INFORMAȚII GENERALE

1.Ofertant:

2. CNP:

3. BI/CI seria nr., organul emitent

4. Domiciliul :

5. Telefon

6. E-mail.....

Data completarii

Semnatura ofertant

DECLARATIE DE PARTICIPARE

Catre, Unitatea administrativ-teritoriala comuna Mandra, strada Principala,nr. 364, judetul Brasov. Subsemnata, declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, ca la procedura pentru atribuirea contractului de vanzare-cumparare prin licitatie publica a terenului intravilan in suprafata de mp , situat in sat, nr. cadastral, inscris in cartea funciara nr., organizata de unitatea administrativ-teritoriala comuna Mandra, in data de ,,....., particip si depun oferta IN NUME PROPRIU. Sus-numitul, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data

Semnatura ofertant

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTA

Catre, Unitatea administrativ teritoriala comuna Mandra, cu sediul in comuna Mandra, strada Principala ,nr. 364, judetul Brasov.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii terenului in suprafata de mp, situat situat în sat Rîușor, nr. cadastral , in scris in cartea funciara nr. suma de lei.

2. Ne obligam sa menținem oferta pe toata perioada de valabilitate a ofertei -90 zile, respectiv (90 zile)de la depunere și pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de, si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de vanzare-cumparare, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data de azi:

Semnătura ofertantului _____

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre, Unitatea administrativ-teritoriala comuna Mandra, cu sediul in comuna Mandra, strada Principala nr. 364, judetul Brasov. Ca urmare a anunțului de licitatie nr. din data de , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vanzare-cumparare cu privire la suprafata de mp, situat situat în sat Rîușor, nr. cadastral , inscris in cartea funciara nr.

Subsemnatul va transmite alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original, urmatoarele documente :

* oferta ;

* documentele care insotesc oferta ;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii

Cu stima,

Semnatura ofertant _____