**ANEXA NR. 79 la HCL nr.13.11.2020**

**CAIET DE SARCINI**

**privind închiriere, prin licitaţie publică deschisă,**

**a magaziei de cereale C3 (fost CAP G.Văii) în suprafață de 100,19 m.p.**

**(suprafață utilă 95,98 m.p.), proprietate privată a Comunei Gura Văii**

|  |
| --- |
| 1. **INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII**   Obiectul închirierii il reprezintă magazia de cereale C3 (fost CAP G.Văii) în suprafață de 100,19 m.p.(suprafață utilă 95,98 m.p.) aparţinând domeniului privat al Comunei Gura Văii.  Scoaterea la licitație se realizează ca urmare a cererii S.C. Emacom Serv S.R.L. cu nr.14321/28.10.2020, prin care se solicită scoaterea la licitație a lotului amintit în vederea închirierii în scopul desfășurării de activități de comerciale. |
| 1. **CONDITII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII** |
| **2.1** Magazia de cereale C3 ( fost CAP G.Văii) în suprafață de 100,19 m.p.(suprafață utilă 95,98 m.p.) este proprietate privată a Comunei Gura Văii şi va fi folosit în vederea desfășurării activităților comerciale premise de prevederile legale în vigoare. |
| **2.2** Pe parcursul exploatării bunurilor se vor respecta normele de protectie a mediului impuse de legile în vigoare. |
| **2.3** Imobilele închiriate vor fi folosite in regim de continuitate si permanenţă pentru scopul in care au fost închiriate, eventualele schimbări de destinatie fiind interzise. |
| **2.4** Magazia de cereale C3 închiriat nu va putea fi subînchiriată; dreptul de închiriere asupra bunului se transmite in caz de succesiune. |
| **2.5** Magazia de cereale C3 ( fost CAP G.Văii) în suprafață de 100,19 m.p.(suprafață utilă 95,98 m.p.) se închiriază pe perioada de 25 de an, în conformitate cu legislatia in vigoare. Chiriașul are obligația de a asigura exploatarea bunului în regim de continuitate şi permanent. |
| **2.6** Redeventa minimă de pornire a licitatiei este de: 16 eur/lună, inclusiv T.V.A., conform raportului de evaluare întocmit de către Bodron Stelian, evaluator autorizat; redevența oferată urmează a fi ofertată în lei la cursul BNR din ziua precedentă depunerii ofertei. |
| **2.7** Orice intervenții la constructia existență se vor realiza cu respectarea prevederilor **Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificările şi completarile ulterioare**, precum şi normele de Protecţia Muncii şi P.S.I. |
| **2.8** Branșarea la utilități se va realiza pe cheltuiala proprie a chiriașului. |
| **2.9** Chiriașul are obligaţia de a obţine pe cheltuială proprie, toate avizele și acordurile necesare realizării investiţiei. Orice cheltuieli pe care le consideră necesare pentru bransarea la utilități cad în sarcina chiriașului. |
| **2.10** Primăria Gura Văii, este absolvită de orice fel de pretenții din partea proprietarului de teren sau a chiriașului construcției, pretenții care derivă din faptul că terenul pe care este amplasată contrucția sau terenul adiacent construcției nu se află în proprietatea primăriei. |
| 1. **CONDITIILE DE VALABILITATE A OFERTEI** |
| **3.1** Oferta va fi transmisă (depusă) pană la data stabilită în anunțul de organizare a licitației, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, căzând in sarcina persoanei interesate și este valabilă 90 de zile de la depunere. |
| **3.2** Oferta va fi transmisă la sediul primăriei, in două plicuri inchise si sigilate, unul exterior care va contine documentele prevăzute in instructiunile pentru ofertanti si unul interior care va contine oferta propriu-zisă, semnată de ofertant. |
| **3.3** Oferta este valabilă pe toată perioada desfăsurării licitatiei si este confidentială pană la deschidere de către comisia de evaluare. |
| **3.4** Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei, iar in caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă. |
| **3.5** Procedura de licitatie se poate desfăsura numai dacă s-au depus cel putin două oferte valabile. În cazul în care nu vor fi depuse două oferte valabile, urmează să se anuleze procedura și să se organizeze o altă licitație. |
| **3.6** Lipsa unui/mai multor document/e din ofertă, duce la respingerea ofertei. |
| 1. **CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE** |
| **4.1** Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiţionale, cu acordul părţilor. |
| **4.2** Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:  a) la expirarea duratei stabilite în Contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acestuia;  b) în cazul în care interesul naţional, local sau cerinţele urbanistice impun aceasta, prin denunţarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 30 zile adresat chiriașului; c) prin acordul părţilor;  d) prin rezilierea unilaterală a Contractului;  e) alte situaţii expres prevăzute de lege;  Pentru ocuparea terenului după data încetării contractului, chiriașul va calcula despăgubiri. |
| **4.3** Denunţarea unilaterală a Contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi. |
| **4.4** Contractul se reziliază, de plin drept, de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care acesta se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:  a) a schimbat destinaţia bunului închiriat;  b) a subînchiriat, în totalitate sau în parte bunul;  c) a cedat folosinţa bunului sau a cesionat Contractul unei terţe persoane juridice sau fizice;  d) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente;  e) în cazul nerespectării altor obligaţii stabilite prin contract;  f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;  În aceste situaţii imobilul revine, liber de sarcini, proprietarului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului). |

**DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE**

**Pentru închirierea, prin licitaţie publică deschisă,**

**a magaziei de cereale C3 ( fost CAP G.Văii) în suprafață de 100,19 m.p.**

**(suprafață utilă 95,98 m.p.), proprietate privată a Comunei Gura Văii**

|  |
| --- |
| 1. **INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL**   Comuna Gura Văii, cu sediul in Comuna Gura Văii, sat Gura Văii, strada Principală, nr. 857, județul Bacău, reprezentată legal prin Primar Silviu Tinei, in calitate de proprietar. Persoana de contact este funcționarul public Tătaru Mihaela Gina. |
| 1. **INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**   Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoana fizica sau juridica, româna ori straină. |
| **2.1. Desfasurarea procedurilor de închiriere**  **A. Licitatia publica** |
| **1.** Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice este obligatorie participarea acel putin 2 ofertanti. În cazul în care nu sunt depuse minim două oferte, urmează să fie anulată procedura de licitație și să se organizeze o nouă licitație. |
| **2.** Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata, si inscrierea lor in ordinea primirii la registratura proprietarului, plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, la data si ora fixata pentru deschiderea ofertelor prevazuta in anuntul publicitar. |
| **3.** Sedinta de deschidere aplicurilor este publica. |
| **4.** Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in "*Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor*" si intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective. |
| **5.** Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului - verbal care consemneaza operatiunile descrise la punctul 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti și numai daca exista cel putin 2 (doua) oferte eligibile. |
| **6.** In cazul in care nu exista cel putin doua oferte calificate, Comisia de evaluare va intocmi un proces - verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica deschisa. |
| **7.** Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei. |
| **8.** Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii. |
| **9.** In cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces - verbal si se va organiza o noua licitatie. |
| **10.** In baza procesului - verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite reprezentantului legal al proprietarului. |
| **11.** Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, reprezentantul legal al proprietarului, in termen de 3 zile lucratoare informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii. |
| **B.Garantii** |
| **1**. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la organizator taxa de participare. |
| **2.** Taxa de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:  a. ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia.  b. ofertantul castigator nu se prezinta in termenul de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere. |
| 1. Taxa de participare la licitatie este 50 lei.   Documentația de atribuire și caietul de sarcini se pot obtine de la sediul proprietarului din comuna Gura Văii, sat Gura Văii, str. Principală, nr. 857, județul Bacău. |
| 1. Chiriașul este obligat la plata unei garanţii la nivelul contravalorii a două chirii. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei. Locatarul este obligat să întregească garanția în cazul în care proprietarul a reținut-o ca urmare a neplății sau a nerespectării oricărei alte prevederi din contract și documentația aferentă |
| * 1. **INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR** |
| **Prezentarea ofertelor - conditii de eligibilitate:** |
| **1.** Ofertele vor fi redactate in limba romana. |
| **2.** Pot participa la licitatia pentru atribuirea contractului persoane juridice si fizice romane si straine care indeplinesc conditiile impuse de proprietar prin prezenta documentatie**.** |
| **3.** Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior; plicurile se inregistreza in ordinea primirii lor de la ofertanți, in Registratura proprietarului precizandu-se data si ora. |
| **4.** Pe plicul exterior se va indica doar denumirea procedurii de licitație - obiectul contractului de închiriere pentru care este depusa oferta. |
| * 1. **PLICUL EXTERIOR TREBUIE SA CONTINA:** |
| 1. **Documente pentru ofertanti persoane juridice:** |
| 1. Documente care sa ateste forma juridica a ofertantului:  - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, în termen de valabilitate și în original;  - Cod unic de înregistrare, în copie conform cu originalul; |
| **2.** Împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă (în original), însoțită de copie conformă a actului de identitate. În cazul în care reprezentantul legal al socității depune personal oferta, acesta va face dovada calității de reprezentant legal al societății și va depune copie conformă a actului de identitate. |
| **3**. Declaratie de participare la procedură semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari și Informatii generale privind ofertantul – Formular tip |
| **4.** Acte doveditoare a starii financiare:  - certificate fiscale privind plata taxelor și impozitelor locale, de la primăria unde își are sediul oferantul și a contribuțiilor la bugetul consolidat al statului, care sa confirme achitarea obligatiilor exigibile de plata, valabile la data deschiderii ofertelor, în original;  - declaratie pe proprie raspundere a administratorului societății ca nu este in procedura de reorganizare sau lichidare judiciara sau într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă – formular tip;  - cazier judiciar al administratorului, în original; |
| **5.** Copie conforme dupa chitantele care dovedesc achitarea taxei de participare |
| **6.** Declarație privind eligibilitatea - Formular tip. |
| **7.** Declarație privind conflictul de interese - Formular tip. |
| **8.** Contractul de închiriere – model însuşit. |
| 1. **Documente pentru ofertanti persoane juridice străine:** |
| **1.** Documente de înmatriculare în țara de origine, în traducere legalizată, în original; |
| **2.** Împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă (în original), însoțită de copie conformă a actului de identitate. În cazul în care reprezentantul legal al socității depune personal oferta, acesta va face dovada calității de reprezentant legal al societății și va depune copie conformă a actului de identitate. |
| **3.** Declaratie de participare la procedură, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari și Informatii generale privind ofertantul – Formulare tip |
| **4**. Acte doveditoare a starii financiare:  - certificate fiscale privind plata taxelor și impozitelor locale, de la primăria unde își are sediul oferantul și a contribuțiilor la bugetul consolidat al statului, care sa confirme achitarea obligatiilor exigibile de plata, valabile la data deschiderii ofertelor, în original;  - declaratie pe proprie raspundere a administratorului societății ca nu este in procedura de reorganizare sau lichidare judiciara sau într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă – formular tip;  - cazier judiciar al administratorului sau echivalent, în original. |
| 5. Copie conforme dupa chitantele care dovedesc achitarea taxei de participare. |
| **6.** Declarație privind eligibilitatea - Formular tip. |
| **7.** Declarație privind conflictul de interese - Formular tip. |
| **8.** Contractul de închiriere – model însuşit. |
| **3.4. PLICUL INTERIOR TREBUIE SA CONTINA:** |
| **1.** Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului și sediul social al acestuia. |
| **2.** Acest plic va contine oferta financiară propriu-zisa si va fi semnata de ofertant in original. |
| **3.** Oferta va cuprinde ***Formularul de oferta*** semnat si datat, fara ingosari, stersaturi sau modificari. |
| **4.** Fiecare participant are dreptul sa depuna o singura oferta. |
| **5.** Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire, prevazut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise. |
| **6.** Plicurile interioare gasite dupa deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconforma. |
| **Precizari privind oferta:** |
| **1.** Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune în vederea participarii la licitatie. |
| **2**. Oferta trebuie sa fie ferma si redactata in limba romana. |
| **3.** Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc. |
| **4.** Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei. |
| **5.** Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de închiriere pentru a-l exploata conform clauzelor stabilite în caietul de sarcini, documentația de atribuire și contractual de închiriere. |
| 6. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea taxei de participare. |
| **7.** Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea taxei de participare si, daca e cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa. |
| **8.** Continutul ofertei trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, proprietarul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data. |
| **9.** Pretul minim de pornire a licitatiei este de: 16 eur/lună inclusiv T.V.A. conform raportului de evaluare. |
| **10.** Pasul de licitare (suma fixa in bani care reprezinta minimum supralicitarii) va fi de 200 lei, in cazul în care prețurile ofertate sunt egale. |
| **11.** Chiria licitată va fi indexată anual cu rata inflatiei. |
| **12.** Modul de achitare a pretului cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de închiriere. |
| **13.** Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a contractului de închiriere, inclusiv înscrierea în Cartea Funciară a contractului, în termen de 30 de zile de la încheierea acestuia, precum și orice pretenții din partea proprietarului terenului pe care se află construcția sau a terenului ce reglementează accesul până la construcție. |
| **14.** Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul, însuși de către ofertanți și documentația de licitație. |
| **2.5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE SI MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE** |
| Criteriul de atribuire al contractului este: cei mai mare nivel al chiriei.  Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.  Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.  Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.  Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate. |
| **2.6. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC** |
| Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilorlegii civile aplicabile. |
| Actiunea in justitie se introduce la instanța competentă in a carui jurisdictie se afla sediul proprietarului. |
| **2.7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII** |
| **1.** Chiriașul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului proprietate publica ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre proprietar. |
| **2.** Chiriașul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul conctractului. |
| **3**. Subînchiriere este interzisa, cu exceptia situatiilor expres prevazute de lege. |
| **4.** Chiriașul este obligat sa plateasca chiria și garanția stabilită conform contractului, precum și orice fel de sume cu titlu de daune generat de executarea necorespunzătoare/neexecutarea contractului. |
| **5.** Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract. |
| **6.** Dupa închiriere, realizarea activității se va realiza numai în condițiile respectării legislației din România. Obtinerea tuturor avizelor/ autorizațiilor sau a oricăror documente obligatorii pentru realizarea si functionarea investitiei revin chiriașului, fiind în întregime responsabilitatea acestuia. |
| **7.** Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnice edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora, privesc pe chiriaș. |
| **8**. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada contractului, regularitatea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost închiriat terenul. |
| **9.** Proprietarul are dreptul ca, prin imputernicitii sai, sa urmareasca derularea contractului în condițiile documentației aprobate de el și însușite de chiriaș prin depunera ofertei. |

**I N I Ț I A T O R,**

**P R I M A R**

**Silviu Tinei**

**Avizat de legalitate,**

**Cons. jur. Petre Hobotici**