



ANEXA LA H.C.L.

NR 38 DIN 29.04.2025

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE**

**Sat Gura Văii, str. Primăriei, nr. 2, Comuna Gura Văii, județul Bacău, tel: 0371/407500;
fax: 0372/002112; e-mail: primariaguravaii@yahoo.com**

Nr. 2456/19.03.2025

**CAIET DE SARCINI
privind inchirierea, prin licitație publică deschisă, a Lotului nr.8
compus din teren în suprafață de 3601 m.p. și grajd de 787 m.p.,
proprietate privată a Comunei Gura Văii**

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

Obiectul inchirierii îl reprezintă Lotului nr.8 compus din teren în suprafață de 3601 m.p. și grajd de 787 m.p., nr. cadastral CF 61242, ambele aparținând domeniului privat al Comunei Gura Văii. Scoaterea la licitație se realizează la inițiativa autorității contractante în vederea administrării eficiente a domeniului privat al Comunei Gura Văii pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor noi locuri de muncă, administrarea judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a comunei.

1) ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

(1) 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.

(2) 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.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) 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.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) 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.
- (9) 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.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

II. CONDIȚII GENERALE ALE INCHIRIERII

2.1 Lotului nr.8 este compus din teren în suprafață de 3601 m.p. și grajd de 787 m.p., ambele aflate în proprietatea privată a Comunei Gura Văii va fi folosit în **vederea desfășurării activităților de producție, de depozitare**. Investițiile realizate în vederea desfășurării activității de producție, de

durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

VI. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) 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.

VII. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) 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.

(3) 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.

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

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

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(12) 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.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește Oferta câștigătoare, ca fiind cea oferta care a ofertat cel mai mare nivel al chiriei.

(17) În caz de egalitate a ofertei se va trece la reofertare, începând de la valoarea înscrisă în formularul de oferta.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(15) 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.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) 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.

(18) 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, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

IV. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

4.1 Oferta va fi transmisă (depusă) până la data stabilită în anunțul de organizare a licitației, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, căzând în sarcina persoanei interesate și este valabilă 90 de zile de la depunere.

4.2 Oferta va fi transmisă la sediul primăriei, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă- oferta financiară, semnată de ofertant.

4.3 Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

4.4 Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este **cel mai mare nivel al chiriei**, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la reofertare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

4.5 Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus **cel puțin două oferte valabile**. 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, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13) ale art. 336 din OUG nr. 57/2019.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din OUG nr. 59/2019.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică **nu se depune nicio ofertă valabilă**, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

4.6 Lipsa unui/mai multor document/e din ofertă, duce la respingerea ofertei.

V. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană 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.

(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 a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o

depozitare vor reveni locatorului la data încetării închirierii.

2.2 Pe parcursul exploatării bunurilor se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

2.3 Imobilele închiriate vor fi folosite în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care au fost închiriate, eventualele schimbări de destinație fiind interzise.

2.4 Lotul nr.8 închiriat nu va putea fi subînchiriat; dreptul de închiriere asupra Lotului nr.8 se transmite în caz de succesiune.

2.5 Locatarul nu poate închiria bunurile imobile închiriate.

2.6 Lotului nr.8, compus din teren în suprafață de 3601 m.p. și grajd de 787 m.p., se închiriaza pe perioada de maximum 10 de ani, în conformitate cu legislația în vigoare. Locatarul are obligația de a asigura exploatarea bunului în regim de continuitate și permanent.

2.7 Pretul minim de pornire a licitației este de: **1.120 lei/luna, inclusiv T.V.A.**, conform raportului de evaluare nr. 50/25.03.2025 întocmit de către Cabinet de Insolvență & Evaluări Gaman Adrian Ionuț, evaluator autorizat.

2.8 Orice intervenții la construcția existentă se vor realiza cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și normele de Protecția Muncii și P.S.I.

2.9 Branșarea la utilități se va realiza pe cheltuiala proprie a locatarului, cu reducerea proporțională a chiriei.

2.10 Termenul de realizare a investiției este de 3 (trei) ani de la data încheierii contractului de închiriere.

2.11 Nefinalizarea integrală a investiției, în oricare etapă, în termenul stabilit din prezentul Caiet de sarcini, dă dreptul locatorului la rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere, la preluarea terenului, fără intervenția instanțelor de judecată, precum și la reluarea procedurii de licitație pentru imobilul preluat în vederea finalizării investiției.

2.12 Locatarul are obligația de a obține pe cheltuială proprie, toate avizele și acordurile necesare realizării investiției.

III. REGULI PRIVIND OFERTA

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(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;

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

(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.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai

(21) 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.

VIII. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

IX. 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.

X. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) 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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) 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.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

XI. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

11.1 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiționale, cu acordul părților.

11.2 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în Contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului;
- c) prin acordul părților;

- d) prin rezilierea unilaterală a Contractului;
- e) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea Contractului sau de la data comunicată prin Notificare. Pentru ocuparea terenului după această data, Locatorul va calcula despăgubiri.

11.3 Denunțarea unilaterală a Contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

11.4 Contractul se reziliază, de plin drept, de către Locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care acesta se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului inchiriat;
- b) a subinchiriat, în totalitate sau în parte terenul inchiriat;
- c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de inchiriere unei terțe persoane juridice sau fizice;
- d) nu a respectat Autorizația de construire;
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente;
- f) în cazul nerespectării altor obligații stabilite prin contract;
- g) în cazul nerealizării investiției în termenul stabilit, Locatorul va rezilia Contractul de inchiriere.
- h) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

În aceste situații imobilele inchiriate revin, libere de sarcini, locatorului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului).

**Intocmit ,
Consilier achizitii publice
Tataru Mihaela - Gina**

**INIȚIATOR, PRIMAR
Dr. Silviu TINEI**



**Avizat pentru legalitate
Secretar General al comunei
Cornel Panțiru**

