

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui spațiu proprietate publică a municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe str. Körösi Csoma Sándor nr.5, în suprafață de 36,69 mp

### ***Documentația de atribuire conține:***

- I. Caiet de sarcini
- II. Fișa de date a procedurii
- III. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației
- IV. Contract cadru conținând clauzele contractuale obligatorii
- V. Formulare și modele de documente

## **CAIET DE SARCINI**

### **Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației**

Proprietar: Municipiul Sfântu Gheorghe – proprietate publică  
Administrator: Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe  
Adresa: Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2  
Cod fiscal: 4404605  
Număr telefon: 0267.316.957  
Număr fax: 0267.311.243  
Adresă e-mail: info@sepsi.ro

### **Cap. II. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

Obiectul procedurii de licitație îl constituie închirierea prin licitație publică a unui spațiu din imobilul situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Körösi Csoma Sándor nr. 5, înscrisă în CF nr. 24043 Sfântu Gheorghe, nr. top. 798/1, în suprafață de 36,69 mp, identificat în anexa nr.1 la documentația de atribuire.

Valoare de inventar al spațiului este 15.331,32 lei.

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul susmenționat nu este grevat de sarcini, nu face obiectul niciunui litigiu.

### **Cap. III. Destinația bunului închiriat**

Spațiul va fi folosit numai pentru birou.

### **Cap. IV. Durata închirierii**

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional.

### **Cap. V. Procedura aplicată**

Procedura aplicată pentru închirierea imobilului, descris anterior va fi licitația publică cu ofertă în plic închis.

### **Cap. VI. Prețul minim de pornire a licitației**

Prețul minim de pornire a licitației este de 6 euro/mp/lună valoare rezultată din Raport de evaluare întocmită de către Evaluator autorizat ANEVAR Kuna Adriene, din data de 10.02.2021.

### **Cap. VII. Criteriul de atribuire**

Criteriul de atribuire va fi chiria cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, conform procedurii de desfășurare a licitației.

### **Cap. VIII. Condiții de participare la licitație**

1. La licitația pot participa, persoane juridice române precum și străine, care au firme cu sediu social înregistrate în România, care nu sunt într-una din situațiile prevăzute din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență cu modificările și completările ulterioare, paș nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar, activitățile nu sunt suspendate în tot

sau în parte, nu au aranjamente cu creditorii, nu se află într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

2. Ofertantul a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, la termenele prevăzute în documentația de atribuire;

3. Ofertantul 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 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.

#### **Cap. IX. Documente de participare**

Pentru înscrierea la licitație vor depune următoarele acte:

a) copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice;

b) declarația de participare la licitație (anexa nr.2 la documentația de atribuire) fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) copia certificatului de înregistrare;

d) certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;

e) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original);

f) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale (în original);

g) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;

h) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;

i) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);

j) plic interior sigilat, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă (anexa nr.4 la documentația de atribuire) ;

#### **Cap. X. Garanția de participare**

Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator privind comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

Garanția de participare la licitație este de **200 lei**.

Garanția de participare se va achita până la data depunerii ofertelor, se depune în lei, sau Ordin de plată în contul Municipiului Sfântu Gheorghe, cont nr. RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Municipiului Sfântu Gheorghe, cu specificația la obiectul plății – ”garanție de participare la licitația pentru închirierea unui spațiu din imobilul situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Körösi Csoma Sándor nr. 5”.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 60 de zile, începând de la data licitației.

Garanția de participare se restituie ofertanților care au participat la procedura de licitație (necâștigători), în termen de 15 zile de la data desemnării ofertantului câștigător.

Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare, sau anulare nu poate fi atacată de către participanți.

În acest caz, ofertanților li se va restitui în termen de 5 zile lucrătoare garanția de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul :

1) revocă oferta, în cazul în care a fost declarat câștigător;

2) fiind declarat câștigător, refuză încheierea contractului.

## **Cap. XI. Obligațiile părților**

Locatarul are următoare drepturi și/sau obligații

a) să predea bunul pe bază de proces – verbal în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

b) să restituie garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la încetarea contractului;

c) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare;

e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

f) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

g) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este stabilit la nivelul contravalorii a două chirii;

h) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit

Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată al Municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract,

c) să constituie în ziua încheierii contractului o garanție, reprezentând 2 chirii lunare. Garanția va fi actualizată până la data de 31.01 pentru fiecare an.

d) să solicite de la Municipiul Sfântu Gheorghe, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces –verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura exploatării normale;

g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producție.

## **Cap. XII. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Caietul de sarcini și Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitației publice se pot procura de la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Ofertele se depun în două plicuri sigilate, (unul exterior și unul interior), care vor fi înregistrate la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Ofertantul trebuie să depună documentele solicitate și propunerea financiară în plicuri sigilate.

Declarația de ofertă propriu zisă se va introduce într-un plic separat (denumit plic interior), pe care se va menționa „propunere financiară”.

Celelalte documente solicitate se vor introduce împreună cu plicul interior, într-un alt plic (denumit plic exterior), care se va sigila.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta.

**Plicul exterior va conține:**

**1. Fișa cu informații**, anexa nr. 3 la documentația de atribuire, semnată de Ofertant (fără îngroșări, ștersături sau modificări):

a) copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice;

b) declarația de participare la licitație (anexa nr.2 la documentația de atribuire), fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- c) copia certificatului de înregistrare;
- d) certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;
- e) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original);
- f) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale (în original);
- g) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- i) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);

**2. plicul sigilat** (așa zis „plic interior”): în acest plic se înscriu numele sau denumirea Ofertantului, precum și domiciliul sau sediul acestuia, după caz. În acest plic se introduce Declarația cu oferta propriu –zisă anexa nr. 4 la documentația de atribuire și se sigilează.

Termenul limită de depunere a documentelor pentru participarea la licitația publică este cel prevăzut în anunțul publicitar.

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertanți la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii, înregistrându-se data și ora primirii.

Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea a organizatorului stabilită în prezentele instrucțiuni ori care este primită de către organizator după expirarea datei și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și a pierderii garanției de participare.

### **Cap. XIII. Instrucțiuni privind desfășurarea licitației publice deschise**

#### **Secțiunea 1. Deschiderea ofertelor**

Comisia de evaluare a ofertelor și comisia de soluționare a contestațiilor vor fi numite prin dispoziție de primar.

Comisia își desfășoară activitatea la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, în prezența majorității membrilor acesteia. Membrii comisiei vor semna declarația de confidențialitate și imparțialitate (anexa nr.5 la documentația de atribuire).

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare la data și ora din anunțul publicitar.

#### **Secțiunea a 2-a. Examinarea documentelor care însoțesc oferta**

Ofertele vor fi examinate de către comisia de evaluare.

Comisia de evaluare are dreptul de a respinge o ofertă în următoarele situații:

- a) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini;
- b) oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, care sunt în mod evident dezavantajoase pentru locator.

#### **Secțiunea a 3-a. Criteriul aplicat pentru adjudecarea ofertelor**

Criteriul după care se va stabili oferta câștigătoare este criteriul „*prețul cel mai mare oferit*”.

Ofertele sunt analizate de către o comisie de evaluare, iar rezultatul evaluării se va consemna într-un proces-verbal, care va conține clasamentul în ordinea descrescătoare a valorii ofertelor.

În cazul în care doi ofertanți se află pe primul loc cu oferte egale, comisia le va solicita acestora reofertarea în plic închis. Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

#### **Secțiunea a 4-a. Comunicarea privind rezultatul aplicării procedurii**

Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult 3 zile de la data deschiderii ofertelor.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, organizatorul licitației se anulează licitația și va organiza o nouă licitație.

#### **Secțiunea a 5-a. Încheierea contractului**

Municipiul Sfântu Gheorghe are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării decizii referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

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

#### **Secțiunea a 6-a. Contestații**

Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației – Municipiul Sfântu Gheorghe - Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe. Conținutul, termenul de depunere și soluționare a contestațiilor este prevăzut în regulamentul de organizare și desfășurare a licitației.

#### **Cap. XIV. Dispoziții finale**

Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146

Cont bancar Caiet de sarcini: RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe

Prezentul Caiet de sarcini a fost aprobat prin HCL nr. 79/2021, din care face parte integrantă.