



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 11/2025

privind aprobarea închirierii unui spațiu de 1 mp din Hala agroalimentară, situat în comuna Ditrău, str. Mureșului nr. 2, proprietatea publică a comunei Ditrău, înscris în C.F. nr. 52532, nr. cad. 52532 - C1

Consiliul local Ditrău, jud. Harghita, întrunit în ședință ordinară la data de **24** martie 2025,
Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. **1191**/2025 prezentat de primarul comunei Ditrău;
 - prevederile art. 136, alin. (4) din Constituția României;
 - prevederile art. 874 din Codul civil;
 - prevederile art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată;
 - C.F. al comunei Ditrău nr. 52532, nr. cadastral 52532-C1, având suprafața totală de 270,00 mp;
 - Raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. **1192**/2025;
 - Avizul comisiei pentru activități economice, buget-finanțe;
- Cu respectarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

În baza prevederilor art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 1 mp, situat în Hala agroalimentară din comuna Ditrău, str. Mureșului nr. 2, proprietatea publică a comunei Ditrău, înscris în C.F. al comunei Ditrău nr. 52532, nr. cadastral 52532 – C1, având valoarea de inventar de 55.000 lei.

Art. 2. Prețul de pornire al licitației este de 110 lei/mp/lună;

Art. 3. Durata închirierii este de 3 (trei) ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea prelungirii contractului cel mult o singură dată pentru aceeași perioadă de timp, sau o perioadă mai mică, la cererea chiriașului, cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului.

Art. 4. Se aprobă Documentația de închiriere, anexă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Ditrău.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică Compartimentului contabilitate-casierie din cadrul aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, Instituției Prefectului Județului Harghita și se aduce la cunoștință publică.

Ditrău, 25 februarie 2025

Inițiator
Primar - Puskás Elemér



Vizat pentru legalitate
Secretarul general al comunei
Bajkó Károly

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
CONSILIUL LOCAL

DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

Pentru închirierea spațiului de 1 mp din incinta Halei agroalimentare, proprietate publică a comunei Ditrău, situat în com. Ditrău, str. Mureșului, nr. 2, jud. Harghita

LICITAȚIE

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

Cap. I - Informații generale privind locatorul,

Cap. II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere,

Cap. III - Caietul de sarcini,

Cap. IV - Fișa de date a procedurii de achiziție

Cap. V – Formulare

Cap. VI – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Cap. VII – informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare precum și ponderea lui;

Cap. VIII - CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE - CADRU

Cap. I.

Informații generale privind locatorul

Comuna Ditrău, cod fiscal 4367957, str. Mureșului nr. 9, cod poștal 537090, județul Harghita, telefon 0266/353130, fax 0266/353130, e-mail clditrau@gmail.com., organizează în conformitate cu prevederile art. 333, din O.U.G nr. 57/ 03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, licitație publică în vederea închirierii spațiului în suprafață de 1 mp, proprietate publică a comunei Ditrău, situat în str. Mureșului nr. 2, Județul Harghita.

Cap. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Condiții de eligibilitate

La licitația pentru închirierea spațiului de 1 mp situat în incinta Halei acoperite a pieții agroalimentare din Ditrău, str. Mureșului nr. 2 , se pot înscrie persoane juridice române sau străine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de licitație,
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini după cum urmează:

A. Persoane fizice:

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- d) - copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța),

- e) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),
- f) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată).

B. Persoane juridice:

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- e) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f) - copie după dovada cumpărării documentației de atribuire(chitanța),
- g) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- h) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată).

Licitația se va desfășura în data de _____, ora 12.00 conform anunțului, la sediul Primăriei comunei Ditrău, jud. Harghita, din str. Libertății nr. 9.

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea spațiului de 1 mp, din incinta Halei acoperite a pieții agroalimentare, proprietate publică a comunei Ditrău, situat în str. Mureșului, nr. 2, jud. Harghita;

I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spațiu de 1 mp, proprietate publică a comunei Ditrău.

Organizatorul licitației este comuna Ditrău, cu sediul în Ditrău, str. Libertății, nr. 9, CIF 4367957, tel:/fax 0266.353130, e-mail: clditrau@gmail.com.

Spațiul se află în proprietatea publică a comunei Ditrău și în administrarea UAT Ditrău.

II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul se află în incinta Pieții agroalimentare – hala acoperită, str. Mureșului nr. 2, proprietate publică a comunei Ditrău.

Folosința actuală a spațiului: spațiul de 1 mp are destinația de spațiu de deservire.

III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat:

3.1. Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul locatarului.

3.2. Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatarului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației de funcționare, a altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4. Orice modificare a suprafeței închiriate se face doar cu acordul proprietarului.

3.5. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește lunar, și nu mai târziu de 31 decembrie a anului în curs.

3.6. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitatea, precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare.

IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă conform Hotărârii nr. ____/2025:

4.1. Prețul de pornire al licitației este de 110 lei/mp/lună.

V. Instrucțiuni privind criteriul de atribuire a contractului de închiriere

5.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 60%,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 10%,
- c) protecția mediului înconjurător - 20%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 10%.

5.2.

a) pentru acordarea punctajului la lit. a) se vor lua în considerare următoarele criterii: cel mai mare nivel al chiriei oferit;

b) pentru acordarea punctajului de la lit. b) se va lua în considerare următoarele criterii:

Nu a fost sancționat pentru încălcarea prevederilor privind protecția mediului – 20%.

Chiriașul va amplasa recipient pentru deșeurile generate.

Să folosească pe cât posibil pahare din materiale reutilizabile ori pahare din hârtie;

c) pentru acordarea punctajului de la lit. d) se va lua în considerare următorul criteriu: Ofertantul va face o scurtă prezentare despre scopul pentru care dorește să închirieze bunul respectiv – 10%;

VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

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

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitatie, în termenele prevăzute în Documentația de Licitatie;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,;
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

6.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

6.3. Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

• certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

• certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

• certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Compartimentul de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- fișa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului/ după caz.
- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație,
- copie chitanță cumpărare caiet de sarcini, dacă este cazul.

6.4. Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

6.5. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă.

VII. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini

7.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **220 lei**, cu o perioadă de valabilitate de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care a fost depusă garanția.

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

7.3. Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO29TREZ35321A300530XXXX**, **deschis la Trezoreria Gheorgheni**, cod fiscal 4367957, sau numerar depus la casieria UAT comuna Ditrău, din str. Libertății, nr. 9, sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară.

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

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

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

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

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

7.8. **Taxa de participare:** taxa de participare la licitație **este de 100 lei** și se achită la casieria Primăriei comuna Ditrău, din str. Libertății, nr. 9.

Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul caietului de sarcini: Caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 30 lei în format letric.

VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul proprietarului, este interzisă.

IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 3 (trei) ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare anuale pentru cel mult perioada inițială.

X. Obligațiile părților

10.1. Drepturile si/sau obligațiile chiriașului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite,
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini,
- să solicite titularului dreptului de administrare reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de investiție ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,
- să predea spațiul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea în care se află la data încetării contractului, mai puțin uzura aferentă exploatării normale,
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.
- va răspunde de normele de protecție a mediului,
- va întreține curățenia în jurul imobilului,
- va permite proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2. Drepturile si/sau obligațiile proprietarului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, în caz contrar titularul dreptului de administrare fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului,
- să mențină spațiul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale,
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii

XI. Utilități :

- Spațiul supus închirierii este conectat la rețeaua de energie electrică, rețea de apă și canalizare menajeră.

XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Cap. IV. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

A. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de Licitatie.

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de intrare-ieșire, precizându-se data și ora, la registratura UAT comuna Ditrău, din str. Libertății, nr. 9, cod poștal 537090, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

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. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

8. 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.

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

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

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

12. 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.

13. 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 procedură și să organizeze o nouă licitație.

14. În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

15. Documentația de Închiriere se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri între orele 10.00 - 14.00 de la sediul Primăriei comunei Ditrău, din str. Libertății nr. 9 sau poate fi accesată de pe site-ul instituției.

16. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

17. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

18. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

19. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

20. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

21. Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

B. Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei comunei Ditrău din str. Libertății, nr. 9, până în data de _____.2025, ora 10.00.

Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei comunei Ditrău din str. Libertății nr. 9, în cadrul ședinței de licitație publică din data de _____2025, ora 12.00.

Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatare eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

Dupa verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație .

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

- ofertele sunt redactate în limba română,
 - ofertele sunt depuse 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 de Intrare – ieșire, precizându-se data și ora,
 - pe plicul exterior este indicat 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.

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

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 aceleiași proceduri.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecatar (câștigător) licitantul care a oferit prețul cel mai mare.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, spațiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

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

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele:

data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației.

Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.

MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC:

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Judecatoriei Gheorgheni, Str. Kossuth Lajos nr. 4, Cod Poștal: 535500, jud. Harghita

Către,

COMUNA DITRĂU

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE
pentru închirierea spațiului de 1 mp din str. Mureșului nr. 2, Ditrău

Operatorul economic /persoana fizică autorizată.....cu
sediul în....., Județul....., Str....., Nr....., Cod
poștal....., telefon....., fax....., E-mail.....,
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.....,
având atribuit CUI....., având cont IBAN
nr....., deschis la....., existând și
funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată legal de
....., cu funcția de..... rugăm să ne admiteți
participarea la licitația publică pentru închirierea spațiului de 1 mp, din str. Mureșului, nr. 2,
organizată de comuna Ditrău în data de.....2025.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și
ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul
stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord
cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

FIȘA OFERTANTULUI
pentru închirierea prin licitație publică a spațiului de 1 mp, din str.
Mureșului nr. 2, Ditrău

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

<u>Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal</u>	<u>Data întocmirii</u> ZZ.LL.AAAA
--	--------------------------------------

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație a spațiului de 1 mp din Ditrău, str. Mureșului nr. 2

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului de 1 mp din Ditrău, str. Mureșului nr. 2, organizată de comuna Ditrău, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

FORMULAR DE OFERTĂ*

Pentru închirierea spațiului – din incinta Pieței agroalimentare, hala acoperită, situat în comuna Ditrău, str. Mureșului, nr. 2, în suprafață de 1 mp, la licitația din data de _____.2025, ora 12.00, organizată de Comuna Ditrău.

1) Prețul de ofertă

LEI/mp/luna

Declar că voi respecta destinația spațiului, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr. ____/____.03.2025, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr. 57/2019 privind noul Cod Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

OFERTANT,

PERSOANĂ JURIDICĂ

DOMICILIUL/SEDIUL localitatea _____ str. _____
Nr _____ ,Bl. _____ , SC _____ , AP _____ Et _____ ,
județul _____ CNP/CUI _____

Semnătura Ofertantului,

*(formularul va fi completat si depus în plicul interior)

Cap. VI
Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a
ofertelor

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor în registrul general de intrare-ieșire (precizându-se data și ora), ținut de locator la sediul său (Primăria comunei Ditrău, str. Libertății, nr. 9), până la data de _____.2025, ora 10.00.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va cuprinde obligatoriu următoarele:

- 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, conform solicitărilor autorității contractante,
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

A. Persoane fizice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- d) - copie după dovada cumpărării Documentației de Licitatie(chitanța),
- e) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- f) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație(chitanță, filă CEC, Ordin de plată),
- g) - plicul interior.

B. Persoane juridice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,

- e) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f) - copie după dovada cumpărării Documentației de licitație(chitanța),
- g) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- h) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată),
- i) - plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Licitația publică se va desfășura în sediul Primăriei comunei Ditrău, pe data de _____2025, la ora 12.00

Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile necesare.

După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei acestora.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea unui proces-verbal 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 închirierii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului fundamental de valabilitate (cel mai mare nivel al chiriei), 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 atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

Raportul se depune la dosarul închirierii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată Documentația de Licitatie aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca prima licitație.

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.

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 în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,

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

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.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

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

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

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. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câștigătoare este chiria cea mai mare, înscrisă în ofertă.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentația de Licitatie.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

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

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Cap. VIII Contractul de închiriere – cadru

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
Nr. ____/2025

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - CADRU

I. PARTILE

Art.1

COMUNA DITRĂU, cu sediul în localitatea Ditrău, str. Mureșului, nr. 9, jud. Harghita, având CUI nr. 4367957, contul nr. RO89TREZ35321E305000XXXX, deschis la Trezoreria Gheorgheni, reprezentat prin Puskas Elemer, primar, în calitate de PROPRIETAR

și

_____ cu sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, având număr de ordine în registrul comerțului _____, cod unic de înregistrare _____, reprezentat de _____ în calitate de CHIRIAȘ,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Închirierea spațiului de 1 mp din incinta Pieții agroalimentare, hala acoperită, din comuna Ditrău, str. Mureșului, nr. 2, jud. Harghita, proprietate publică a comunei Ditrău.

III. DESTINAȚIA BUNULUI INCHIRIAT

Art. 3

Spațiul închiriat are destinația de spațiu pentru servicii, aflat în Zona centrală, zonă pentru instituții publice și servicii.

Destinația spațiului închiriat, nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al proprietarului.

IV. DURATA

Art. 4

Termenul de închiriere este de 3 ani, cu începere de la _____ 2025, până la _____ 2028.

Proprietarul poate prelungi contractul cel mult o singură dată pentru aceeași perioadă de timp, sau o perioadă mai mică, la cererea chiriașului, cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului.

V. CHIRIA

Art. 5

- a) Chiria pentru spațiu este de ____ lei/mp/lună și se va plăti în contul comunei Ditrău.
- b) Chiria va fi indexată trimestrial în funcție de rata medie lunară a inflației și va face obiectul unui act aditional semnat și stampilat de parti.
- c) Plata chiriei se va face lunar, până la data de 15 a lunii, cu dispoziție de plată în contul proprietarului nr. **RO29TREZ35321A300530XXXX**, deschis la **Trezoreria Gheorgheni**, dar nu mai târziu de data de 15 decembrie a anului fiscal.

- d) Neplata chiriei în termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,01% pe lună, calculată la valoarea chiriei;
- e) În cazul neplății chiriei timp de 3 luni consecutive, dă dreptul proprietarului să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a chiriașului.
- f) Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spațiul închiriat fără consimțământul locatorului.

VI. OBLIGAȚII ȘI DREPTURI

Art. 6

a) Obligațiile chiriașului:

- să folosească spațiul închiriat numai după destinația lui, care rezultă din contract.
 - să exploateze spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia și să obțină toate autorizațiile necesare funcționării;
 - să asigure igienizarea corespunzătoare și întreținerea spațiului pe cheltuială proprie;
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, a normelor pentru protecția mediului înconjurător precum și normele de sănătate publică.
- Se vor respecta prevederile legale cu privire la siguranța circulației;
- să restituie proprietarului spațiul închiriat la termenul stabilit după încetarea contractului;
 - Chiriașul va putea realiza lucrări de investiție pe spațiul închiriat, cu încadrarea în prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului de urbanism aprobat.

b) Obligațiile proprietarului:

- să predea spațiul, pe bază de proces verbal, până la data de _____ 2025;
- să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat pe toată durata valabilității contractului;

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7

În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează 0,01 % pe lună, cu titlul de penalități de întârziere, calculată la valoarea lunară a chiriei.

Art. 8

(1) În cazul în care chiriașul folosește spațiul închiriat contrar destinației stabilite, datorează suma de 2000 lei/lună, cu titlu de daune interese pentru perioada valabilității contractului.

(2) Este interzisă denunțarea unilaterală a contractului, în caz contrar denunțatorul datorează daune interese în sumă de jumătate din valoarea estimată a contractului pe perioada pentru care s-a încheiat.

Art. 9

Riscul pieririi fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

Art. 10

Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate de către locator a obligațiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului la rezilierea contractului.

VIII. ALTE CLAUZE:

Art. 11

Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat, fără aprobarea scrisă a proprietarului.

Art. 12

(1) Locatarul să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract.

(2) Schimbarea destinației fără avizul Consiliului Local atrage de drept rezilierea contractului.

(3) Să înscrie în cartea funciară contractul de închiriere în conformitate cu legislația în vigoare;

(4) Chiriașul suportă sarcinile și impozitele asupra spațiului închiriat

IX. FORTA MAJORA

Art. 13

Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

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

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 14

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ 2025 în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Comuna Ditrău, prin primar
Puskás Elemér

CHIRIAȘ

Contabil
Köllő Emese

Președintele ședinței

Contrasemnează
Secretar general al comunei
Bajkó Károly

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de închiriere a unui spațiu de 1 mp situat în
Piața agroalimentară, Hala acoperită din Ditrău, str. Mureșului nr. 2

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 333, alin. (1) și (5), din O.U.G. nr. 57/2009 privind Codul administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Spațiul de 1 mp, care urmează să fie închiriat a fost închiriat până anul trecut, însă nu s-a depus cerere pentru prelungirea contractului de închiriere conform celor stipulate în contract, respectiv cu 3 luni înainte de expirarea contractului.

În cursul lunii februarie a fost depusă o nouă cerere pentru închirierea spațiului de 1 mp pentru amplasarea unui automat pentru cafea.

Scopul elaborării studiului de oportunitate:

În vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Ditrău este oportun ca spațiile nefolosite să fie valorificate prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriază:

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Suprafața spațiului:

Suprafața pieței este de 1076 mp, iar a Halei agroalimentare este de 270 mp.

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Consiliul Local Ditrău, cu sediul în comuna Ditrău, Județul Harghita, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Hala agroalimentară face parte din domeniului public al Comunei Ditrău, Județul Harghita, atestat prin H.G. nr. 1351/2001, modificată prin H.G. nr. 533/2011, poziția nr. 180 din Anexa nr. 3, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ditrău. Spațiul este înscris în Cartea funciară nr. 52532 Ditrău, nr. cadastral: 52532.

➤ Situația juridică actuală: în prezent spațiul propus pentru a fi închiriat este liber. Spațiile fac parte din domeniul public al Comunei Ditrău, nu a fost revendicate de altcineva, clădirea fiind proprietatea publică a comunei Ditrău și nu face obiectul vreunor litigii.

➤ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice:

➤ Descrierea

Spațiul, hala acoperită are suprafața de 270 mp.

➤ Adresa: Localitatea Ditrău, str. Mureșului nr. 2, jud. Harghita.

- Date urbanistice: Din punct de vedere al amplasamentului, spațiul se află în incinta Halei acoperite din piața agroalimentară, zona centrală a comunei;
- Activitățile – Spațiul poate fi închiriat, după cum urmează:
Desfacerea produselor alimentare de origine agricolă.
- Starea fizică actuală a bunurilor: spațiul este în stare bună, este dotat cu posibilitate de racordare la energie electrică.

Elemente economice:

Tariful pentru închiriere: conform HCL nr. 26/2003 pentru construcțiile aflate în Zona centrală din intravilanul comunei, **respectiv Zona A**, conform art. 2, alin. (1) a fost stabilită **redevența de min. 1 euro/mp/lună**.

Impozit: Conform prevederilor Legii 227/2015 Codul fiscal, modificată și completată:

„Art. 463, alin. (2) Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.”

Motivele de ordin economic, financiar care justifică închirierea:

- Închirierea are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Ditrău, cât și al chiriașului.
- Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilelor și anume: aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.
- Din punct de vedere economic: există o sursă de venit în plus pentru autoritatea publică locală.
- Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente imobilului închiriat, anual în jur de 240 lei/ an.
- Aspect de ordin social: automatul va deservi atât persoanele care își vând marfa în piață, cât și persoanele care se deplasează la piață în scopul efectuării unor cumpărături.

Nivelul minim al redevenței și date referitoare la procedura de închiriere:

Prețul minim al chiriei este de **110 lei/m²/ lună**.

Modalitatea de acordare a chiriei: licitație publică.

Tipul de licitație va fi de **licitație publică**.

Durata estimată a închirierii: 3 (trei) ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă aprobată de consiliul local, prin act adițional.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 60 de zile

Ditrău, 25 februarie 2025

Președintele ședinței

Secretar general al comunei
Bajkó Károly