

2559 / 12.09 2025

## CAIET DE SARCINI

Aprobat Primar

pentru închirierea teren arabil extravilan în suprafață de 1080m<sup>2</sup> situat în intravilan, sat Tecucel, imobil aflat în domeniul public al comunei BUCIUMENI, JUDETUL GALATI

### CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea **terenului intravilan (afereant magazinului) în suprafață de 1080m<sup>2</sup> situat în T.14 Parcela 193, nr. cadastral .....-..... sat Tecucel imobil aflat în domeniul public al comunei Buciumeni**, organizatorul licitației fiind Comuna Buciumeni cu sediul în Buciumeni, telefon: 0236822703, cod fiscal 3878775, având contul RO84TREZ30721A300530XXXX Trez Tecuci

Suprafața de 1080m<sup>2</sup> aparține Domeniului Public al Comunei **Buciumeni**

### CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a imobilului închiriat

3.1. Adjudecătorul va putea desfășura în imobilul activitatea declarată în oferta.

3.2. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația imobilului pe toată durata închirierii.

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

3.4. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii autorizațiilor de funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.5. De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în imobilul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

3.6. Chiriașul nu are dreptul să deterioreze starea fizică actuală a imobilului închiriat și nici să modifice imobilul închiriat fără acordul proprietarului/administratorului.

### CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este de **159lei/lună**/total suprafață închiriată, pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatarului.

### CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit lei/lună/ total suprafață închiriată.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitației private, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

5.3. Pasul de licitație, în urcare este de 10% din prețul de pornire al licitației.

## CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

6.1. Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate.
- 2) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație, taxa de participare, în contul comunei Buciumeni RO84TREZ30721A300530XXXX deschis la Trezoreria Tecuci;

6.2. Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acesta va depune următoarele documente:

- **Certificat de înregistrare emis de oficiul registrului comerțului, cu domeniul de activitate;**
- **Certificat care să ateste lipsa datoriilor restante fiscale atât pentru societate cât și pentru reprezentantul legal emis de Direcția Generală a Finanțelor Private ;**
- **Actul constitutiv al societății;**
- **Certificat de atestare fiscală atât pentru societate cât și pentru reprezentantul legal emis de Autoritatea Publică Locală de domiciliu;**
- **Cazierul fiscal al ofertantului;**
- **Actul autentic de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților;**
- **Copie xerox după chitanțele care atestă constituirea garanția de participare la licitație și taxa de participare.**

6.3. Ofertanții trebuie să depună, alături de documentele de calificare, o propunere tehnică prin care vor prezenta modul de realizare a lucrărilor de amenajare a terenului și a construcțiilor ce dorește să fie realizate, pe faze de execuție, până la finalizare.

Propunerea tehnică devine anexă la contractul de închiriere.

Fazele de execuție a lucrărilor de amenajare, propuse de ofertant, trebuie să cuprindă estimări privind consumurile de materiale, manopera, bugetul propus, precum și durata de realizare a fiecărei faze în parte.

La terminarea fiecărei faze, locatarul are obligația să notifice locatorul, cu privire la lucrările pe care le-a realizat, printr-o adresă scrisă la care să anexeze copii ale facturilor și bonurilor fiscale achitate pentru realizarea lucrărilor, precum și poze concludente.

Locatorul, prin reprezentatii săi, poate verifica în orice moment, fără să notifice locatarul în prealabil, stadiul lucrărilor de amenajare, iar la finalizarea lucrărilor, acesta va întocmi împreună cu locatarul un proces verbal de verificare și îndeplinirea a propunerii tehnice

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.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

## CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare și a taxei de participare pentru licitație

7.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei, și se restituie ofertantului care nu se clasează pe primul loc în urma licitației, în baza unei solicitări scrise.

7.2. Garanția de participare este obligatorie și se constituie fie în numerar, la casieria Comunei Buciumeni fie prin instrument de garantare irevocabil emis, în condițiile legii, de o societate bancară ori de o societate de asigurări sau prin virament bancar în contul

RO84TREZ30721A300530XXXX deschis la Trezoreria Tecuci, la nivelul contravalorii a doua chirii , respectiv 400 lei

Programul de funcționare al casieriei este :

lei. luni-miercuri între orele: 8:00 – 16:00 ;

joi : 8:00-18:00 ;

vineri : 08:00-14:00

7.3. Taxa pentru participare se constituie în cuantum de 100 lei, si este necesara pentru acoperirea cheltuiilor de publicitate (publicare in MO si alte publicatii) precum si a costurilor de imprimare si duplicare documente.

7.4. Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului. la nivelul contravalorii a doua chirii , respectiv 318 lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

**CAPITOLUL VIII. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii**

8.1.Destinația imobilului de închiriat este pentru desfășurarea activitatii este cea declarata in oferta..

8.2.Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația imobilului pe toata durata închirierii.

**CAPITOLUL IX. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

9.1.Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

**CAPITOLUL X. Durata închirierii obligațiile părților**

10.1.Durata închirierii este de 10 ani, de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire prin acte aditionale cu acordul partilor.

**10.2. Obligațiile chiriașului:**

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 6 luni de la data încheierii contractului

- va utiliza imobilul numai pentru serviciile prevăzute la punctul 3.1.

- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite

- va respecta regulile urbanistice ale zonei

- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în imobilul închiriat.

- va întreține imobilul inchiriat pe cheltuială proprie.

- va permite proprietarului verificarea imobilului când este nevoie la solicitarea acestuia

**10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:**

- va preda imobilul ce face obiectul închirierii pe baza unui proces-verbal de predare-primire

- va controla modul în care este folosit imobilul închiriat

**CAPITOLUL XI. Facilitățile suplimentare- Nu sunt.**

**CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.**

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

**CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

**Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

13.1. Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

13.2. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE".

13.3. În perioada cuprinsă între data privatării invitației de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4. Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10-14, zilnic, de la compartimentul achiziții private sau poate fi accesată de pe site-ul instituției

13.5. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja privatate 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.

13.6. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

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

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

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

- (a) personal la registratură
- (b) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (c) prin fax, cu confirmare de primire;

13.10. 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.

**Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor**

Data și locul la care se va desfășura ședința privată de deschidere a ofertelor, se va stabili după aprobarea documentației de atribuire prin Hotărârea Consiliului Buciumnei, și va fi menționat în actul privatat în MO partea a VI-a, într-un ziar de circulație locală, precum și siteul Comunei BUCIUMENI

**Prețul minim de pornire al licitației este de 159 lei/luna/total suprafața închiriată.**

**Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor 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.

Intocmit



Secretar

**CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE**

- model -

**Cap. I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

*Între*

**Primaria Comunei BUCIUMNEI**, cu sediul în comuna BUCIUMENI reprezentat prin Primar Eduard Petrisor DRAGOȘ, având calitatea de **locator**

*Și*

.....reprezentată prin.....cu sediul/domiciliul în....., având calitatea de locatar.

Ca urmare a adjudecării licitației din data de \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

**Cap. II OBIECTUL CONTRACTULUI**

*Art. 2.* Obiectul contractului îl reprezintă închirierea **terenului intravilan (afereant magazinului) în suprafață de 1080 m<sup>2</sup> situat în .T 14 Parcela 193 nr. cadastra.....-.....sat Buciumeni, imobil aflat în domeniul privat al comunei Buciumeni**

**Cap. III DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

*Art. 3.* Durata contractului de închiriere este de 10 ani, începând cu data încheierii prezentului contract, respectiv de la \_\_\_\_\_ până la \_\_\_\_\_.

*Art. 4.* La cererea locatarului părțile pot renegocia prelungirea contractului de închiriere, numai dacă sunt întrunite, cumulative următoarele condiții:

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fara a avea intarzieri;
- b) lacatarul a respectat , fara exceptii , toate clauzele contractuale;
- c) locatarul nu este inregistrat cu debite la bugetul de stat si bugetul local;
- d) locatarul nu se afla in procedura de dizolvare , lichidare ori insolventa;

**Cap. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII**

*Art. 5.* Prețul închirierii este de .....lei/suprafața/lună, , așa cum rezultă din oferta făcută la licitația publică din \_\_\_\_\_.

*Art. 6.* Prețul chiriei va fi actualizat anual cu indicele de inflatie,.

*Art. 7.* Prețul chiriei va putea fi modificat prin hotărâri ale Consiliului Local Buciumeni

**Cap. V. MODALITATEA DE PLATĂ**

*Art. 8.* Plata chiriei , se va face lunar (sau anual)până la data de 10 a lunii următoare expirării fiecărei luni , la casieria Buciumeni

*Art. 9.* Pentru neplata în termen a chiriei se vor aplica penalizări de 0,1 % pe zi de întârziere din suma datorată, iar în cazul în care întârzierile depășesc 30 de zile de la data scadenței să se procedeze

la rezilierea contractului în favoarea locatarului și se va trece la evacuarea locatarului fără somație, punere în întârziere sau judecată.

*Art. 10.* Locatarul este de drept în întârziere începând cu data la care trebuie să facă plata prețului.

**Cap. VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

*Art. 11.* Locatorul are obligația de a urmări respectarea clauzelor contractuale.

Comercianții care dobândesc calitatea de locatar al spațiului vor putea realiza, în interes privat și cu suportarea integrală a costurilor aferente, unele construcții provizorii, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității.

Construcțiile provizorii vor putea fi realizate numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate.

Construcțiile provizorii realizate, precum și dotările și amenajările spațiilor făcute de locatar vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatarului, fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

**Cap. VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

*Art. 12.* Modificarea clauzelor contractuale la cererea locatarului se face prin act adițional cu obligația declarării intenției în scris cu zece zile înainte.

*Art. 13.* Intră în sarcina locatarului obligațiile, în ceea ce privește respectarea prevederilor legislației în vigoare cu privire la paza contra incendiilor și protecția mediului.

**Cap. VIII. DOCUMENTELE CONTRACTULUI**

*Art. 14.* Documentele contractului sunt (cel puțin):

- a) plan cadastral;
- b) oferta tehnică;
- c) garanția de bună execuție;

**Cap. IX. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII**

*Art. 15. a)* Contractul încetează la termenul și/sau în condițiile stipulate în prezentul contract, dacă părțile nu au convenit prelungirea acestuia sau dacă nu se respectă clauzele și termenii contractuali.

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) Schimbarea destinației imobilului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere.

f) Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu cel puțin 30 de zile înainte de data denunțării.

Art. 16. La încetarea contractului locatorul are obligația de a preda bunul închiriat liber de orice sarcini.

**Cap X. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE**

Art.17. Garantia de buna executie a contractului este stabilita la nivelul contravalorii a doua chirii , respectiv 318 lei, si se constituie din garantia de participare a ofertantului castigator a licitatiei de inchiriere. In cazul neplatii in termen a chiriei, locatorul poate retrage din contul de garatii contravaloarea chiriei neachitate si a penalizarilor acumulate.

Art.18. Garantia de buna executie se restituie la finalizarea contractului, conform prevederilor legale in vigoare ;

**Cap XI. FORTA MAJORA**

Art.19. Forta majora este constatata de o autoritate competenta.

Art.20 Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care acesta actioneaza.

Art.21. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art.22. Partea contractanta, care invoca forta majora, are obligatia de a notifica celeilalte parti, imediat si in mod complet, producerea acesteia si sa ia orice masuri, care ii stau la dispozitie, in vederea limitarii consecintelor.

Art.23. Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna din parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

**Cap. XII. LITIGII**

Art. 24. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta instanțelor de judecată, de la domiciliul locatorului.

**Cap. XIII. DISPOZIȚII FINALE**

Art. 25. Pe toată durata derulării contractului locatorul și locatarul se vor supune legislației în vigoare în România.

Prezentul contract s-a încheiat în 2( două) exemplare.

LOCATOR,

LOCATAR,