

## **Anexa nr. 1 la Documentația de atribuire**

**JUDEȚUL BIHOR**  
**COMUNA DOBREȘTI**  
**Nr.**

### **CAIET DE SARCINI**

**privind închirierea, prin licitație, a unui imobil („construcție cu destinație spațiu COMERCIAL, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris la poziția nr. 101 din Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002**

**Întocmit în conformitate cu prevederile art. 334 alin. (2) coroborate cu cele ale art. 310 alin (1) și (2) lit. a) și b) din O.U.G. nr. 57 / 2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare**

#### **1) Informatii generale privind obiectul închirierii**

##### **1.a.) Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

Imobilul (cota parte din imobil, în suprafață de 38,85mp) de 696 euro / an / imobil („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris la poziția nr. 101 din Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 **aflat în proprietatea publică a comunei Dobrești și în administrarea consiliului local al comunei Dobrești, identificat după cum urmează:**

-construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp. situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris la poziția nr. 101 din Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, compusă din:

- sală Principală în suprafață de 30,68 mp;
- hol acces în suprafață de 8,17 mp;

Copia Inventarului domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 aprobată prin H.G. nr. 970/2002 constituie **Anexa nr. 2** la proiectul de hotărâre.

##### **1.b.) Destinația bunurilor care urmează să fie închiriate**

Imobilul („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna

Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 va fi închiriat în scopul de a se presta activități comerciale, precum și desfășurarea unor alte activități industriale și / sau comerciale aferente sau în corelare cu această activitate, utilizarea acestuia urmând să se facă de către CHIRIAȘ conform unui *Plan de afaceri* (care va fi prezentat ca și document de calificare la procedura de licitație).

### **1.c.) Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii**

CHIRIAȘUL va dobândi dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, care urmează să fie închiriat, potrivit scopului închirierii: de a se presta activități comerciale, precum și desfășurarea unor alte activități industriale și / sau comerciale aferente sau în corelare cu această activitate, utilizarea acestuia urmând să se facă de către CHIRIAȘ conform unui *Plan de afaceri* (care va fi prezentat ca și document de calificare la procedura de licitație).

CHIRIAȘUL are dreptul de a folosi și de a exploata bunul care face obiectul închirierii, conform scopului închirierii, cu respectarea clauzelor contractului de închiriere care urmează să fie încheiat, precum și a prevederilor legale incidente în realizarea scopului închirierii.

CHIRIAȘUL are obligația de a asigura exploatarea eficientă, în *regim de continuitate și permanență a bunului care face obiectul închirierii*.

De asemenea, raporturile contractuale dintre PROPRIETAR și CHIRIAȘ se bazează pe *principiul echilibrului financiar al închirierii, între drepturile care îi sunt acordate CHIRIAȘULUI și obligațiile care îi sunt impuse*.

#### **Motive de ordin economic:**

- utilizarea acestui imobil de 696 euro / an / imobil („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, la un potențial superior (pentru faptul că va fi utilizat pentru scopul care a fost închiriat, precum și a unor alte activități industriale și / sau comerciale aferente sau în corelare cu această activitate);

#### **Motive de ordin financiar:**

- încasarea chiriei de 696 euro / imobil / an (care se va face venit la bugetul local urmând să fie utilizată pentru necesitățile comunității); încasarea impozitului pe construcție;

#### **Motive de ordin social:**

- sprijinirea dezvoltării activităților sociale din comunitate;  
- posibilitatea asigurării unor locuri de muncă pentru membrii comunității locale.

#### **Motive de mediu:**

- având în vedere natura imobilului care face obiectul închirierii (teren curți construcții), nu sunt probleme de mediu care să trebuiască să fie rezolvate.  
- în cazul în care pentru realizarea scopului închirierii urmează să fie stabilite de către alte autorități / instituții publice condiții de îndeplinit referitoare la protecția mediului, obligația îndeplinirii lor cade în sarcina exclusivă a CHIRIAȘULUI. Problemele de mediu care pot apărea la renovarea /

extinderea construcției vor fi rezolvate de către CHIRIAȘ conform C.U. și respectiv a A.C..

## **2. Condiții generale ale închirierii**

### **2.a.) Regimul bunurilor utilizate de către CHIRIAȘ în derularea închirierii**

În derularea contractului de închiriere, CHIRIAȘUL va utiliza următoarele categorii de bunuri:

**a) - bunuri de retur potrivit art. 324 lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare** constituite din: Imobilul („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, și care face obiectul prezentului contract;

”ART. 324

#### ***Conținutul contractului de concesiune (închiriere) de bunuri proprietate publică***

*a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului (chiriașului) la încetarea contractului de concesiune (închiriere) de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii (închirierii), precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;”*

N.R. : în cazul de speță, în lipsa unor prevederi specifice închirierii de bunuri aflate în domeniul public, sunt de aplicabilitate prevederile legale incidente în materia închirierii de bunuri aflate în proprietatea publică, adaptate

**b) - bunuri proprii:** - potrivit art. 324 lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: bunurile proprii sunt cele ”care la încetarea contractului de concesiune (***închiriere***) rămân în proprietatea concesionarului (***chiriașului***). Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului (***chiriașului***) și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii (***închirierii***).”

Sunt bunuri proprii (de exemplu): construcțiile, mașinile, utilajele ș.a. folosite pentru exploatarea imobilului.

”ART. 324

#### ***Conținutul contractului de concesiune (închiriere) de bunuri proprietate publică***

*b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune (închiriere) de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului (chiriașului). Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului (chiriașului) și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii (închirierii).”*

### **2.b.) Obligațiile privind protecția mediului**

Având în vedere natura imobilului care face obiectul închirierii („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, nu sunt probleme de mediu care să trebuiască să fie rezolvate.

În cazul în care pentru realizarea scopului închirierii urmează să fie stabilite de către alte autorități / instituții publice condiții de îndeplinit referitoare la protecția mediului, obligația îndeplinirii lor cade în sarcina exclusivă a CHIRIAȘULUI.

În obținerea avizelor, autorizațiilor sau a altor obligații ce-i vor fi stabilite în sarcină CHIRIAȘULUI, PROPRIETARUL este obligat să-l sprijine pe CHIRIAȘ.

CHIRIAȘUL este obligat să evite poluarea mediului, pe toată durata contractului și să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislația actuală.

### **2.c.) Obligatorivitatea asigurării exploataării eficiente, în regim de continuitate și permanență**

CHIRIAȘUL are obligația de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunurilor care fac obiectul închirierii.

### **2.d.) Imposibilitatea subconcesionării bunurilor concesionate**

CHIRIAȘUL NU poate subînchiria imobilul închiriat, unei alte persoane fizice sau juridice în tot sau în parte.

### **2.e.) Condițiile în care CHIRIAȘUL poate subînchiria bunurile închiriate**

CHIRIAȘUL poate subînchiria imobilul închiriat, unei alte persoane fizice sau juridice, în tot sau în parte, numai cu acordul prealabil, exprimat în scris, dat de către PROPRIETAR.

### **2.f.) Durata închirierii**

Durata contractului de închiriere aferentă închirierii imobilului (*„construcție cu destinație comercial, în suprafață de 38.85 mp.”*) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, este de **10 (zece) ani**, cu posibilitatea prelungirii închirierii, la cererea CHIRIAȘULUI, **PRIN ACORDUL PĂRȚILOR EXPRIMAT ÎN SCRIS (ACT ADIȚIONAL)**. Durata totală a închirierii nu va putea depăși 49 de ani.

### **2.7.) Chiria minimă**

**Chiria / Prețul minim de pornire la licitație este de 1,49 euro / mp / lună / imobil.**

**Chiria / Prețul minim de pornire la licitație a fost stabilită** conform Raportului de Evaluare, întocmit de către evaluator autorizat- Bala Florin Cristian.

**Chiria astfel stabilită (în urma licitației) se va face venit la bugetul local.**

Prețul chiriei anuale va fi achitat în întregime de către CHIRIAȘ începând cu data semnării contractului de închiriere, trimestrial, până la data de 15 a primei luni din următorul trimestru, pentru trimestrul trecut.

### **2.g.) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de către PROPRIETAR**

CHIRIAȘUL are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să deponă, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (nivelul a două chirii), stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate PROPRIETARULUI de către CHIRIAȘ, în baza contractului de închiriere.

Garanția poate fi constituită și sub o altă formă prevăzută în legislația în vigoare.

Garanția se poate achita în numerar la casieria PROPRIETARULUI sau prin OP, în contul nr. RO63TREZ07821360250XXXXX deschis la Trezoreria Beiuș.

### **2.h.) Condiții speciale impuse de natura bunurilor închiriate**

Nu sunt.

### **3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Ofertantul este admis să participe la procedura de licitație numai dacă a fost declarat calificat (selectat) prin îndeplinirea criteriilor de selecție impuse prin prezentul Caiet de sarcini.

La analiza condițiilor de calificare (selecție) pentru persoanele fizice autorizate sau pentru persoanele juridice se are în vedere:

3.a.) Declarație privind evitarea conflictului de interese (Anexa nr. 2);

3.b.) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor PROPRIETARULUI și anume :

- Certificatul de înregistrare fiscală (copie semnată de către reprezentantul legal al participantului pentru conformitate cu originalul) precum și actul constitutiv al persoanei fizice autorizate/societății comerciale ( prezentat în copie semnată de către reprezentantul legal al participantului pentru conformitate cu originalul)

- Certificat eliberat de către ORC (Oficiul registrului comerțului) din care sa reiasă faptul că ofertantul are ca obiect de activitate prestarea serviciilor medicale dentare / stomatologice, precum și desfășurarea unor alte activități industriale și / sau comerciale aferente sau în corelare cu această activitate, ( prezentată în copie semnată de către reprezentantul legal al participantului pentru conformitate cu originalul);

Pentru a fi calificat ofertantul nu trebuie să fie în insolvență, faliment sau lichidare

- Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul general consolidat (original);

Pentru a fi calificat ofertantul **nu** trebuie să fie înregistrat cu datorii la data depunerii documentației pentru licitație.

- Certificat de atestare fiscală emis de primăria locală privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local (original) ;

Pentru a fi calificat ofertantul **nu** trebuie să fie înregistrat cu datorii la data depunerii documentației pentru licitație.

3.c.) acte doveditoare privind :

- plata contravalorii documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

- constituirea garanției de participare;

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului. Garanția de participare a ofertantului câștigător se reține de către PROPRIETAR până la încheierea contractului de închiriere. PROPRIETARUL este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 3 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

3.d.) să prezinte un Plan de afaceri (referitor la folosința imobilului – teren ce face obiectul închirierii)

Fiecare ofertant are dreptul de **a depune o singură ofertă.**

#### **4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere**

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către PROPRIETAR, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în favoarea CHIRIAȘULUI pentru investițiile neamortizate;

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către CHIRIAȘ, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina CHIRIAȘULUI;

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către PROPRIETAR, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina PROPRIETARULUI;

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

- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei închirieri, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat închirierea, la propunerea

PROPRIETARULUI; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a închirierii, nu se percep daune;

- înțelegerea părților, pentru motive întemeiate, verificate și acceptate de PROPRIETAR, sub condiția achitării de către CHIRIAȘ, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract;
- în cazul imposibilității obiective a CHIRIAȘULUI de a exploata imobilul închiriat („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, loc. Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul PROPRIETARULUI să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a CHIRIAȘULUI de a-l exploata, acesta va notifica de îndată PROPRIETARUL dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

**PRIMAR,  
Florin COPOS**