



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
COMUNA CIUGUD**



**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE  
privind demararea procedurilor pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu,  
proprietate privată a comunei Ciugud**

- I. CAIET DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III. CONTRACTUL CADRU**
- IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE**

---

**Comuna CIUGUD**

Sat Ciugud, Strada Simion Bran, numărul 10 – cod poștal: 517240

Cod de identificare fiscală: 4562516

Telefon/ Fax: 0258/841205; 0258/841000

E-mail: [office@primariaciugud.ro](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro)

## I. CAIET DE SARCINI

elaborat în vederea atribuirii contractului de închiriere a spațiului în suprafață totală de 63.4 mp (compus din oficina -16.5 mp, depozit 12.21 mp, materiale curățenie - 2.04 mp, hol 1 - 9.06 mp, birou - 4,3 mp, laborator 11,36 mp, vestiar 4,42 mp, dus 1,96 mp, baie 1.55 mp) situat în localitatea Ciugud, str.Simion Bran nr. 50

### 1) Informații generale privind obiectul închirierii

1.2. Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie spațiul în suprafață totală de 63.4 mp (compus din oficina -16.5 mp, depozit 12.21 mp, materiale curățenie - 2.04 mp, hol 1 - 9.06 mp, birou - 4,3 mp, laborator 11,36 mp, vestiar 4,42 mp, dus 1,96 mp, baie 1.55 mp), proprietatea privată a comunei Ciugud, situat în localitatea Ciugud, str.Simion Bran nr. 50, având o valoare de inventar de 1.350.577 lei.

2.3. Bunul se închiriază pentru o perioadă de 54 de luni de la data semnării contractului de închiriere.

3.3 Bunul se închiriază ca și spațiu Farmacie.

### 2) Condiții generale ale licitației

*Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locator pentru închiriere*

Bunul menționat la pct. 1 aparține domeniului privat al Comunei Ciugud și se află în administrarea Consiliului Local Ciugud.

*Obligații privind protecția mediului*

Locatarul are obligația de a obține toate avizele de mediu necesare funcționării, în conformitate cu destinația precizată, respective farmacie și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

*Obligatorietatea asigurării utilizării în regim de continuitate și permanență*

Spațiul precizat se va fi utiliza de către locator în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

*Interdicția subînchirierii bunului*

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea spațiului.

*Durata închirierii*

Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 54 de luni, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

*Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii*

Prețul minim de pornire al licitației este de **185 euro/luna** .

*Garanții și taxe de participare*

Garanția de participare: **2000 lei**

Se percepe o taxă de participare în valoare de 2 000 lei. Taxa de participare se achita o singură dată indiferent de numărul de parcele pentru care se licitează. Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Ciugud.

Taxa de participare poate fi plătită și în contul RO89TREZ00221340250XXXXX deschis la Trezoreria Alba Iulia.

**Modalitatea de constituire a garanției de participare:**

1. Scrisoare de garanție bancară în favoarea locatorului (Formular nr.3);
2. Achitare cu ordin de plată în contul: RO57TREZ0025006XXX000169 deschis la Trezoreria Alba Iulia;
3. Plata în numerar la casieria Primăriei comunei Ciugud.

**Modalitatea de restituire a garanției de participare:**

Garanția de participare se va restitui în maximum 3 zile lucrătoare de la data atribuirii contractului de închiriere.

### **3) Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Oferta se redactează în limba română și se depune la sediul Primăriei comunei Ciugud, conform anunțului de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției (CID), în ordinea primirii lor, și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- cererea de înscriere la licitație cu informații privind ofertantul, 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.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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.

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

### **4. Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta**

Să aibă incluse în primul plic sigilat documentele precizate la pct. 2.3. din Fișa de date a procedurii, la deschiderea licitației publice.

### **5. Licitația și încheierea contractului de închiriere**

În conformitate cu Fișa de date a procedurii.

### **6. Clauze de încetare a contractului de închiriere**

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractul de închiriere ce se află în derulare, va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

## II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### 1. Informații generale privind locatorul

- denumire: Comuna Ciugud;
- cod fiscal: 4562516;
- adresa: sat Ciugud, Strada Simion Bran, nr.10 comuna Ciugud;
- nr. telefon: 0258/841205;
- persoană contact: Cosma Alexandru Sorin.

### 2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

#### 2.1 Obiectul licitației

Închirierea prin licitație publică a spațiului din imobilul proprietatea privată a comunei Ciugud, spațiu în suprafață totală de 63.4 mp (compus din oficina -16.5 mp, depozit 12.21 mp, materiale curățenie - 2.04 mp, hol 1 - 9.06 mp, birou - 4,3 mp, laborator 11,36 mp, vestiar 4,42 mp, dus 1,96 mp, baie 1.55 mp) situat în localitatea Ciugud, str.Simion Bran nr. 50, având o valoare de inventar de 1.350.577 lei cu destinația farmacie.

#### 2.2 Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se găsesc în anunțul de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Ciugud [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro)

#### 2.3 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- copie cartea de identitate sau buletin a persoanei fizice participante
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale.
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- certificate vizate la zi de Ministerul Sănătății sau de organele competente în cazul persoanelor care vor desfășura activități de farmacie;
- copie de pe actul de numire în funcție pentru președintele/directorul/administratorul unității sanitare sau al celor care desfășoară activități conexe actului medical cu personalitate juridică;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul societăților comerciale sau împuternicire autenticată la notariat dată participantului de ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul persoanelor fizice;
- certificat de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice pentru persoane fizice și certificat de atestare fiscală de la compartimentul de taxe și impozite ale primăriei localității de domiciliu sau a sediul firmei solicitantului, valabile;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, precum și a plății garanției de participare.

#### 2.4 Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească licitantul pentru a fi admis la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția;
- a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 2.3;
- 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 este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică/juridică care se află în litigiu cu Comuna Ciugud, Consiliul local Ciugud, Primarul Comunei Ciugud și/sau au avut încheiate contracte cu Comuna Ciugud și care au fost încetate/reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

## 2.5 Desfășurarea procedurii de licitație

Licitația publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

## 3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română. Acestea se depun la sediul Primăriei comunei Ciugud, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției (CID), în ordinea primirii lor, și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va specifica: ”OFERTA PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 63,4 mp MP DIN LOCALITATEA CIUGUD, STR. SIMION BRAN NR. 50; A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA 07.06.2021 ora 10.00 (specificate în anunțul de participare)” precum și denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- documentele prevăzute la punctul 2.3 din prezenta fișă de date a procedurii.

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

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minimum 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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.

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

## 4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare

**Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:**

- cel mai mare nivel al chiriei.

## 5. Informații privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, în scopul departajării solicitanților calificați

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei”

| FACTOR DE EVALUARE  | PUNCTAJ MAXIM ALOCAT |
|---|----------------------|
| Valoarea chiriei (ofertei)  | 100 pct              |
| <b>1. Punctajul pentru factorul de evaluare „Valoarea chiriei ofertei” se acorda astfel:</b>                    |                      |
| a) pentru valoarea cea mai ridicata a ofertei se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv |                      |
| b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acorda astfel:   |                      |
| <b>Punctaj</b> = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.      |                      |

## 6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind

acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

### III.CONTRACTUL CADRU

#### CONTRACT - CADRU ÎNCHIRIERE

nr. \_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

- **În temeiul:**
- Hotărârii Consiliului local al comunei Ciugud nr. ..../.....;
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Procesului verbal de licitație nr...../.....;

s-a încheiat prezentul contract

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**COMUNA CIUGUD**, prin Consiliul local al comunei Ciugud, cu sediul în localitatea Ciugud, Str. Simion Bran, nr. 10, telefon/fax 0258 841000, 0258 841205, având C.I.F. nr. 4562516, cont bancar RO67TREZ00221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Alba, reprezentată prin DAMIAN GHEORGHE - primarul comunei Ciugud, în calitate de **locatar**

și

\_\_\_\_\_, având sediul/adresa în localitatea \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ jud. \_\_\_\_\_, C.U.I \_\_\_\_\_, cont bancar nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu în suprafață \_\_\_\_\_ mp, situat în imobilul proprietate privată a comunei Ciugud, din localitatea Ciugud Str. Simion Bran nr.50, județul Alba, identificat în planul de situație anexat.

2.2. Spațiul este închiriat cu destinația de .....

#### III. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

3.2. Prețul chiriei convenit pentru îndeplinirea contractului este de \_\_\_\_\_euro/lună, și se va calcula în lei la cursul BNR de la data facturării.

3.3. Factura lunară privind plata chiriei se va emite de locatar la data de 01 ale lunii pentru luna în curs și va fi plătită de locatar până la finele lunii respective.

3.4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către locatar a obligației de plată privind chiria se datorează după acest termen o dobândă penalizatoare stabilită la nivelul ratei de referință a BNR plus 4 puncte procentuale, din cuantumul obligațiilor privind chiria lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Durata prezentului contract este de 54 de luni, începând de la data semnării prezentului contract.

4.2. Prezentul contract încetează să producă efecte la data expirării termenului specificat la pct. 2.1.

4.3. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit cu acordul părților pentru o perioadă egală cu ½ din durata sa inițială, la solicitarea scrisă a locatarului înaintată locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării contractului.

## **V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATARULUI**

- 5.1. Să achite lunar chiria specificată la pct . 3.2. către locatar – Comuna Ciugud, la termenul prevăzut la pct. 3.3.;
- 5.2. Să declare și să plătească în termenul legal impozitul pentru spațiul închiriat;
- 5.3. Prin activitatea pe care o desfășoară în cadrul spațiului închiriat să respecte întocmai legislația națională/europeană cu privire la protecția mediului;
- 5.4. Să asigure paza spațiului închiriat;
- 5.5. Să folosească spațiul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract, respectiv pentru desfășurarea activității de .....
- 5.6. Să pătreze bunul închiriat precum și accesoriile acestuia ca un bun proprietar, să nu îl degradeze sau să îl deterioreze.
- 5.7. Să nu subînchirieze spațiul, decât cu acordul scris al proprietarului;
- 5.8. Să achite în termen legal plățile curente aferente: electricitate, gaze, gunoi, apă.
- 5.9. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparații normale, partile înțeleg: \_\_\_\_\_
- 5.10. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de reparații capitale ale bunului închiriat numai dacă sunt determinate de culpa sa;
- 5.11. Să permită accesul proprietarului în imobilul închiriat, în scopul verificării modului în care este folosit, precum și ori de câte ori proprietarul dorește să repare defecțiunile la construcții sau instalații, cu anunțul în prealabil a chirieșului cu 3 zile înainte;
- 5.12. Să prezinte proprietarului, la cerere, facturile de plata pentru cheltuielile curente ale imobilului;
- 5.13. Să îl înștiințeze imediat pe locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- 5.14. Să nu facă modificări a spațiului închiriat fără acordul locatorului.
- 5.15. La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în starea în care l-a primit împreună cu toate accesoriile acestuia.

## **VI. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATORULUI – COMUNA CIUGUD**

- 6.1. Are obligația de a preda bunul închiriat precum și toate accesoriile acestuia pe bază de proces verbal, semnat și stampilat de ambele părți contractante;
- 6.2. Pe toata durata închirierii locatorul se obligă să efectueze reparațiile capitale și necesare pe cheltuiala sa pentru a asigura funcționalitatea bunului închiriat, conform destinației;
- 6.3. Va efectua pe cheltuiala sa și reparațiile determinante de vreun caz de forță majoră;
- 6.4. Va înlocui parțial sau total accesoriile bunului închiriat, pe cheltuiala sa, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa locatarului;
- 6.5. Să nu stânjenească pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia;
- 6.6. Să nu execute modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natura să tulbure folosința acestuia de către locatar sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat;
- 6.7. Să îl garanteze pe locatar contra oricărei tulburări de drept;
- 6.8. Să nu închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

## **VII. CONDIȚII DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI**

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) în situația nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar pe durata a cel puțin 3 luni, contractul va putea fi reziliat de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, situație în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea chiriei neachitate până la data rezilierii contractului la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
- c) a provocat stricăciuni însemnate spațiului/imobilului, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau înstrăinează, fără drept, părți ale acestora, situație în care în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea prejudiciului, așa cum este evaluată de locatar, la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;

- c) clauza forței majore;
- d) prin renunțarea de către locatar la contract, renunțare care se va efectua cu cel puțin 90 de zile înainte;
- e) pentru cazurile de interes public, locatorul (COMUNA CIUGUD) poate dispune rezilierea contractului de închiriere. Cazul de interes public ce se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâri ale guvernului.

### **VIII. FORȚA MAJORĂ**

8.1. Forța majoră legal notificată exonerează de răspundere părțile în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interes.

### **IX. LITIGII**

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Părțile au înțeles să încheie astăzi, \_\_\_\_\_ prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

**COMUNA CIUGUD**

\_\_\_\_\_

**Primar**

**Secretar general**

**Consilier achiziții publice**



#### IV.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

**Declarație privind intrarea în posesia  
caietului de sarcini/documentație de atribuire**  
(document obligatoriu - plic exterior)

Prin prezenta, subsemnatul/subsemnata \_\_\_\_\_ în calitate de \_\_\_\_\_ a societății \_\_\_\_\_ declar pe propria răspundere că am intrat în posesia documentației de atribuire privind închirierea spațiului în suprafață totală de 63.4 mp (compus din oficina -16.5 mp, depozit 12.21 mp, materiale curățenie - 2.04 mp, hol 1 - 9.06 mp, birou - 4,3 mp, laborator 11,36 mp, vestiar 4,42 mp, dus 1,96 mp, baie 1.55 mp) situat în localitatea Ciugud, str.Simion Bran nr. 50 proprietatea privată a comunei Ciugud prin descărcarea acesteia de pe site ul [www.primariaciugud.ro](http://www.primariaciugud.ro), astăzi \_\_\_\_\_.

Data

Semnătura