

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

întocmită în vederea închirierii unui spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușetu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușetu, în scopul funcționării unei fitofarmacii

CONȚINE :

I. CAIETUL DE SARCINI

1. informații generale privind obiectul închirierii

- 1.1 informații generale privind titularul dreptului de închiriere;
- 1.2 descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 1.3 destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii.

2. condițiile generale ale închirierii:

- 2.1 regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaș în derularea închirierii;
- 2.2 obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- 2.3 obligativitatea asigurării exploatării bunului închiriat în regim de continuitate și permanent;
- 2.4 interdicția subînchirierii bunului închiriat;
- 2.5 condițiile în care chiriașul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii
- 2.6 durata închirierii
- 2.7 chiria minimă și modul de calcul al acesteia
- 2.8 natura și cuantumul garanțiilor solicitate titularul dreptului de administrare
- 2.9 condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind titularul dreptului de închiriere

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

- 2.1 Etapa de transparență
- 2.2 Licitația

3. Instrucțiuni privind elaborarea și prezentarea ofertelor

- 3.1 Reguli privind oferta

4. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

5. Determinarea ofertei câștigătoare
6. Anularea procedurii de licitație
7. Încheierea contractului – clauze contractuale obligatorii
 - 7.1. Clauze speciale ale contractului de închiriere
8. Neîncheierea contractului de închiriere

9. Formulare:
 - Fișa de informații
 - Declarație de participare
 - Oferta financiară și tehnică

I CAIETUL DE SARCINI

elaborat în închirierii unui spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul închirierii îl constituie vederea închirierii unui spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii
Imobilul face parte din domeniul privat al comunei Rușețu și are următoarele date de identificare :

Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația juridică actuală	OBS.
Clădire și teren aferent	32173, Cv.27, parcela 1794, jud. Buzău Str. 1 Decembrie 1918, nr.12	Domeniul public al comunei Rușețu	

1.2 Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Imobilul care face obiectul închirierii face parte din clădirea în care a funcționat primăria comunei Rușețu și are destinația de birouri.

Conform planului urbanistic general al comunei Rusetu, imobilul este într-o zonă de funcționalitate - instituții publice și servicii și categorie de folosinta teren curți, construcții.

2 . Condițiile generale ale închirierii

Toate drepturile și obligațiile proprietarului (UAT comuna Rușețu) rezultate din închirierea imobilului în suprafață de 37,32 m.p. precum și a terenului aferent, sunt exercitate și îndeplinite de administratorul bunului - Consiliul local al comunei Rușețu și de primar, în calitate de reprezentant al comunei Rușețu.

2.1 regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaș în derularea închirierii

Investițiile ce urmează să fie făcute de chiriaș cu modernizarea spațiului locativ se fac prin efortul propriu material și financiar al acestuia.

Problemele de mediu privind desfășurarea activității de fitofarmacie privesc chiriașul și nu implică UAT comuna Rușețu, Primăria comunei Rușețu sau Consiliul local al comunei Rușețu.

La încetarea din orice motive a contractului de închiriere, chiriașul are dreptul la preluarea bunurilor proprii (mobilier, sisteme de supraveghere video, alte asemenea) și nu poate pretinde contravaloarea bunurilor/investițiilor care devin parte din clădire).

Orice modificare a clădirii închiriate se face doar cu aprobarea Consiliului local și în condițiile legislației privind autorizarea lucrărilor de construcție.

2.2. obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul este obligat să respecte legislația privind protecția mediului înconjurător. În acest sens chiriașul are obligația de a contracta o firmă pentru preluarea deșeurilor ce rezultă din activitatea sa.

Până la încheierea contractului de închiriere, câștigătorul licitației va depune la registratura generală a Primăriei comunei Rușețu o copie conformă cu originalul de pe contractul de preluare a deșeurilor ce rezultă din activitatea sa.

Chiriașul are obligația de a respecta normele de protecția mediului, de aparare împotriva incendiilor și a dezastrelor, precum și a celor referitoare la protecția sănătății și securității în munca.

2.3. obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Chiriașul are obligația de a exploata imobilul în regim de continuitate și permanență, neexploatarea imobilului închiriat potrivit destinației sale ducând la rezilierea contractului de închiriere.

2.4. interdicția subînchirierii bunului închiriat/posibilitatea subînchirierii, după caz

Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul contractului de închiriere.

2.5. condițiile în care chiriașul poate subînchiria bunul închiriat pe durata închirierii

Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul contractului de închiriere.

2.6. durata închirierii

Durata închirierii este de **10 de ani** calculată din momentul încheierii contractului de închiriere.

Durata contractului de închiriere poate fi prelungită cu cel mult **5 ani**, la cererea chiriașului și cu aprobarea expresă a Consiliului local.

2.7. chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Prețul minim anual al chiriei, pentru imobilul care face obiectul închirierii (de la care pornește licitația) este de **5374,08 lei/an**.

Prețul minim al închirierii fost stabilit în baza Raportului de evaluare cu nr. 8116/22.12.2021, de ing. Marian Irina, membru ANEVAR, cu legitimația nr.13902.

Chiria se plătește lunar.

Chiriașul are obligația de plată a taxei anuale pe construcții și teren, în condițiile Codului fiscal, ale Codului de procedură fiscală și ale Hotărârilor Consiliului local privind stabilirea impozitelor și tazelor locale.

Chiria se va plăti lunar în contul Comunei Rușețu ce va fi menționat în contractul de închiriere.

Chiriașul nu va putea solicita proprietarului exonerarea de la plata chiriei, eșalonarea sau reducerea acesteia motivat de situația economică și financiară.

Chiriașul este răspunzător de modul în care exploatează bunul închiriat, pentru eliminarea sau reducerea oricărui riscuri fiind obligat să obțină toate avizele și autorizațiile specifice activității pe care o va desfășura după încheierea contractului de închiriere, pe toată durata contractului.

2.8. natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

a) Garanția de participare:

Participanții la licitație au obligația de a plăti o garanție de participare în sumă de 500 lei care se returnează, la cererea participanților declarați necâștigători, sau a căror oferte au fost respinse.

Garanția de participare se constituie în contul UAT Rușețu **RO38TREZ1705006XXX002026**, deschis la Trezoreria Pogoanele. Garanția de participare se poate achita și la caseria Primăria comunei Rușețu.

b) Garanția contractuală (pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale sau a daunelor):

Garanția contractuală se stabilește la nivelul a două chirii lunare.

Din această garanție concedentul va recupera chiria neachitată în termen și/sau va acoperi daunele rezultate în urma neexecutării obligațiilor contractuale asumate de chiriaș.

Garanția contractuală se constituie în contul UAT Rușețu **RO38TREZ1705006XXX002026**, deschis la Trezoreria Pogoanele

Garanția contractuală se restituie după data ajungerii la termen a contractului, sau în situația în care contractul se reziliază înainte de termen, din motive neimputabile chirieșului.

În cazul în care chiriașul solicită rezilierea contractului înainte de împlinirea unui termen de 5 (cinci) ani de la data încheierii contractului, garanția nu se restituie.

Chiriașul este obligat să-l notifice pe proprietare, anterior, cu cel puțin un an calendaristic, despre intenția sa de a rezilia contractul de închiriere.

c) Totodata, se va achita și **taxa de participare** în cuantum de 500 lei, pentru acoperirea cheltuielilor efectuate de comuna Rușețu cu evaluarea imobilului precum și cu publicarea anunțurilor privind licitația publică.

2.9. condițiile speciale impuse de natura bunului ce face obiectul închirierii

- *protejarea secretului de stat- Nu este cazul,*
- *substanțe și materiale cu regim special* – chiriașul este obligat să respecte legislația în domeniu,
- *condiții de siguranța în exploatare* – chiriașul are obligația de a lua toate măsurile ce se impun pentru a –și desfășura activitatea economică în condiții de siguranță maximă,
- *condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz* - nu este cazul,
- *protecția mediului* – toate obligațiile privitoare la protejarea mediului cad în sarcina chiriașului;
- *protecția muncii* – chiriașul este obligat să asigure condiții de securitate a muncii pentru toți angajații săi,
- *condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte* – chiriașul este obligat să respecte legislația internațională referitoare la domeniul său de activitate la care România este parte.

II FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind titularul dreptului închiriere

PROPRIETAR : Unitatea Administrativ Teritorială comuna Rușețu,
Cod fiscal :3724431
Adresa : Rușețu, str.1 Decembrie 1918, nr.33
Telefon : 0238 733104 Fax : 0238 733179 e-mail : primariarusetu@gmail.com
Administratorul imobilului: Consiliul local al comunei Rușețu
Reprezentant: Primarul comunei Rușețu

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Aceste instrucțiuni au caracter obligatoriu, iar nerespectarea lor de către ofertanți, duce după la returnarea, respingerea sau descalificarea automată a ofertelor.

Licitația se va desfășura în sala de ședințe a Consiliului local comunei Rușețu, situat la adresa: Rușețu, str.1 Decembrie 1918, nr.33 – sala de ședințe a Consiliului local, la data de **22.04.2026, începând cu orele: 10:00.**

În conformitate cu prevederile art.333 alin.(5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 coroborate cu prevederile art. 362 alin.(3) privind Codul administrativ, pentru închirierea bunurilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aplică procedura de licitație publică, folosindu-se aceeași regulă ca în cazul bunurilor proprietate de stat.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția și taxa de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenii prevăzuți în documentația de atribuire;
- c) 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;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

2.1 Etapa de transparență

Autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei de 4 zile lucrătoare să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alineatul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.2 Licitația

Licitația pentru atribuirea contractului de închiriere a spațiului locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta., se desfășoară în **ziua de 22.04.2026, începând cu ora 10:00**, la sala de ședințe, situată în clădirea Consiliului local al comunei Rușețu din str. 1 Decembrie 1918, nr.33, sat Rușețu, comuna Rușețu, județul Buzău.

Valoarea minimă a chiriei pentru spațiul locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta

Chiria se plătește lunar, pana la data de 15 al fiecarui începutul de lună, în sume egale, valoarea tunară a chiriei fiind de minim 447,84 lei (valoarea rezultă în urma licitației).

Valoarea chiriei se indexează anual, cu rata inflației a anului anterior, comunicată de Institutul Național de Statistică.

La această licitație poate participa orice persoană interesată, care îndeplinește condițiile stabilite de Consiliul local al comunei Rușețu în prezenta DOCUMENTAȚIE.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Nu pot participa la licitație persoanele aflate în procedură de faliment, insolvență sau reorganizare, sau care au mențiuni în cazierul judiciar.

3 Instrucțiuni privind elaborarea și prezentarea ofertelor

3.1 Reguli privind oferta

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Oferta se datează și se semnează pe toate paginile

Ofertele se depun la registratura generală a Primăriei comunei Rușețu, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr.33, sat Rușețu, comuna Rușețu, județul Buzău, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându - se data și ora.

Ofertele se depun cel mai târziu cu o oră înaintea începerii licitației.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

1. Fișa de informații privind ofertantul, conform modelului din prezenta documentație;
2. Declarația de participare, semnată de ofertant și datată, conform modelului anexat. Ambele acte vor fi completate citeț, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
3. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - copia actul de identitate cu mențiunea ”conform cu originanul” și semnătura olografă, în cazul în care participantul este persoană fizică;
 - copii cu mențiunea ”conform cu originalul” semnate de administratorul sau reprezentantul ofertantului de pe următoarele documente: certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat constatator eliberat de oficiul Registrului Comerțului, valabil la data desfășurării licitației;
 - cazier judiciar, valabil la data desfășurării licitației- inclusiv pentru persoane juridice;
 - certificat de atestare fiscală valabil la data desfășurării licitației din care să rezulte că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local unde are înregistrat sediul principal precum și către bugetele locale unde are înregistrate puncte de lucru, dacă este cazul;
 - copia actul de identitate al administratorului ofertantului cu mențiunea ”conform cu originanul” și semnătura olografă a acestuia;
 - bilanțurile contabile pe ultimii trei ani la data de 31.12.2025 ,31.12.2024, 31.12.2023 si dovada înregistrării la organele competente;
 - declarația privind cifra medie de afaceri globala pe ultimii trei ani;
 - Adeverința de venit eliberată de către ANAF- conform arondării în funcție de domiciliul persoanei;
 - documente justificative privind constituirea garanției de participare;
 - documente justificative privind plata caietului de sarcini;
 - documente justificative privind plata taxei de participare;
 - împuternicire, pentru persoanele care participă la licitație în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al reprezentantului, în copie, cu mențiunea ”conform cu originalul”.

Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, a taxei de participare precum și a dovezii plății caietului de sarcini, depunerea acestora într-o formă și/sau cuantum greșit, sau depunerea unui document solicitat în altă zi/oră decât cele stabilite pentru

depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, iar în interior se vor introduce oferta care conține:

- oferta financiară în lei pentru spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii precum și valoarea totală a chiriei anuale;
- oferta tehnică, pentru închirierea spațiului locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii precum și valoarea totală a chiriei anuale m.p.

Modelul ofertei financiare și al ofertei tehnice sunt anexate prezentei documentații.

Oferta va fi depusă într-un exemplar, datat și semnat de ofertant, pe fiecare pagină.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate de minim 60 de zile.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa autorității contractante, până la data de **22.04.2026, ora: 9:00**.

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.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile prezentei Documentații de atribuire.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile cerute în prezenta Documentație de atribuire.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea primului proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților de a semna procesul-verbal, se va consemna în cuprinsul acestuia.

Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa numai membrii comisiei de evaluare și reprezentanților ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși, nu se deschid.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește cel de-al doilea proces-verbal în care menționează ofertele valabile, prețurile oferite și nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Vasile Mocanu

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Gabriel Dinu

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

Ponderea criteriilor este următoarea:

Nr. Crt.	CRITERIUL DE ATRIBUIRE		PONDEREA CRITERIULUI -%-
1	Nivelul chiriei	Cel mai mare nivel al chiriei (ofertanții ale căror oferte se află sub cel mai mare nivel al chiriei, primesc 0 puncte)	40 %
Ponderea totala a criteriului			40%
2	Capacitatea economico-financiară a ofertanților	Ofertantul este înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului și are obiect de activitate în domeniul desfasurarii activitatilor în domeniul activității de fitofarmacie <i>COD CAEN 4778 se referă la „Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate” (fitofarmacie)</i>	10%

<p>Ofertantul Persoana juridica/PFA/II/IF face dovada cifrei de afaceri prin depunerea declaratiei privind cifra medie de afaceri globala pe ultimii doi ani insotita de copie conform cu originalul a bilanturilor contabile pe ultimii doi ani la data de 31.12.2025, 31.12.2024, avand dovada inregistrarii la organele competente precum si a altor documente contabile- balanta de verificare/registrul jurnal de incasari si plati pe ultimii trei ani la data de 31.12.2025, 31.12.2024, pe ultimii doi ani sau ultimul an fiscal in care este disponibil.</p> <p>În cazul în care agentul economic are o vechime în activitate mai mică de doi ani, obligația depunerii acestor documente contabile, se aplică la perioada în care și-au desfășurat activitatea, caz în care punctajul scade cu câte 7,5 puncte pentru fiecare an de activitate mai mică. Astfel, dacă agentul economic este nou, nu va primi niciun punct la acest criteriu.</p>	<p>15%</p>
<p>In cazul persoanei fizice-Adeverinta de venit eliberata de catre ANAF- in functie de arondarea domiciliului persoanei fizice adeverinta de venit, precum si orice alt document din care rezulta realizarea de venituri(adeverinta angajator/ decizie impunere ANAF/ declaratie unica aferenta anului fiscal din care sunt disponibile, etc);</p>	
<p>Ponderea totală a criteriului</p>	<p>25%</p>

3	Condiții privind protecția mediului înconjurător	Încălzirea spațiului se va face cu mijloace de încălzire nepoluante (centrală/șemineu/sobă pe peleți, sau sursă regenerabilă (pompă caldura/panouri solare) – Declarație pe propria răspundere că va îndeplini acest criteriu în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de închiriere.	25%
Ponderea totală a criteriului			25%
4	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat	Declarație pe propria răspundere a persoanei juridice/administratorului/ persoanei fizice, din care să rezulte că nu va schimba tipul de activitate pe durata derulării contractului de închiriere	10%
Ponderea totală a criteriului			10%
Suma totală a criteriilor de atribuire			100%

5. Determinarea ofertei câștigătoare

Oferta câștigătoare se stabilește pe pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, prezentate mai sus.

a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 1,
Punctajul P(n) se acordă astfel:

1. pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim;
2. pentru celelalte chirii ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte};$$

b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 2.

- Dacă ofertantul are obiect de activitate în domeniul desfășurării activităților în domeniul activității de **fitofarmacie** se acordă punctajul maxim alocat de 10 puncte
- Dacă ofertantul prezintă documentele legale privind cifra de afaceri pe ultimii doi ani anteriori anului în care se desfășoară licitației i se acordă punctajul maxim de 15 puncte. În cazul în care agentul economic are o vechime în activitate mai mică de doi ani, obligația depunerii acestor documente contabile, se aplică la perioada în care și-au desfășurat activitatea, caz în care punctajul scade cu câte 7,5 puncte pentru fiecare an de activitate mai mică. Astfel, dacă agentul economic este nou, nu va primi niciun punct la acest criteriu.

În cazul ofertantului persoană fizică, aceasta va depune adeverința de venit, precum și orice alt document din care rezulta realizarea de venituri (adeverința angajator/ decizie impunere ANAF/ declarație unică aferentă anului fiscal din care sunt disponibile, etc); Modul de acordare a punctajului se stabilește ca și în cazul ofertanților – persoane juridice.

Punctajul maxim care poate oferi la punctul 2 este de 25 puncte.

- c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 3. Pentru depunerea declarației prevăzute la punctul 3, se acordă 25 puncte. Dacă ofertantul nu depune declarația se acordă 0 puncte.
- d) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4. Pentru depunerea declarației prevăzute la punctul 4, se acordă 10 puncte. Dacă ofertantul nu depune declarația se acordă 0 puncte

Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, iar în cazul în care se constată că există ofertanți clasati pe aceiași loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. 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.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare 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 autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris ofertanții, cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, indicând ofertanților ale căror oferte au fost excluse, motivele excluderii. Contractul se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice după împlinirea procedurii de informare a ofertanților.

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 prezentei proceduri.

Dacă, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

6. Anularea procedurii de 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 care stau la baza atribuirii contractului,

- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractului.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune/închiriere de bunuri proprietate publică și/sau privată sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune/închiriere de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune/închiriere de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune/închiriere de bunuri proprietate publică/privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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.

7. Încheierea contractului, clauze contractuale obligatorii

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

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

Garanția pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului și va fi în echivalentul a două chirii trimestriale.

Titularul dreptului de administrare are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut de prezenta documentație,
- b) să încaseze chiria, conform clauzelor contractuale,
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei,
- d) să verifice dacă chiriașul respectă normele de protecția a mediului,
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- f) să asigure folosința netulburată a bunului, pe toată durata închirierii.

Titularul dreptului de închiriere (chiriașul) are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin fapte și acte juridice săvârșite,
- b) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract, precum și taxa pe clădire și teren, în cuantumul prevăzut de Codul fiscal, precum și de Hotărârile

- Consiliului local privind stabilirea impozitelor și taxelor locale,
- c) că constituie garanția pentru neplata chiriei în cuantumul și la termenul stabilit în caietul de sarcini,
 - d) să folosească bunul închiriat potrivit destinației sale și în conformitate cu prevederile contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului dreptului de administrare, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

7.1 Clauze speciale

Contractul de închiriere încetează de drept, prin simplul acord de voință al Consiliului local al comunei Rușețu, fără nicio altă formalitate și fără nicio răspundere în sarcina comunei Rușețu, a Primăriei comunei Rușețu sau a autorităților administrației publice locale în următoarele situații:

- a) întârzierea la plata chiriei pentru o perioadă de trei luni,
- b) în cazul în care imobilului este retrocedat sau este expropriat pentru cauză de utilitate publică,

Chiriașul nu va putea solicita proprietarului exonerarea de la plata chiriei, eșalonarea sau reducerea acesteia motivat de situația economică și financiară, pe toată perioada derulării contractului, cu excepția cazului în care legea prevede altfel.

Chiriașul este răspunzător de modul în care exploatează bunul închiriat, astfel încât, are obligația de a obține avizele și autorizațiile specifice desfășurării în bune condiții a activității sale.

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, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

8 Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de informare a ofertanților cu privire la deciziile referitoare la încheierea contractului 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.

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

Daunele-interese se stabilesc de către Tribunalul Buzău, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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 situația în care în cartea funciară a fost notat contractual de închiriere, radierea acestei notari se efectuează în baza actului emis de titularul dreptului de administrare, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

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, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

9. Formulare

OFERTANT

FIȘA DE INFORMAȚII

privind ofertantul _____

P.J./P.F.A./Î.I.P.F. _____, cu sediul în

_____ str. _____

, nr. _____, județul _____, înregistrată la Oficiul Registrului

Comerțului de pe lângă Tribunalul _____, CUI _____,

reprezentată de _____, legitimat cu BI/CI seria _____/

nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în

_____, în calitate de

_____ sau

Persoana fizică (nume și prenume) _____ legitimat cu BI/CI seria

_____/ nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în

vă prezint, în vederea participării la LICITAȚIA organizată în vederea închirierii **unui** spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii, următoarele informații :

1. Particip la această licitație în calitate de :

Persoana juridica/Persoană fizică autorizată/Întreprindere individuală cu profil în domeniul desfasurarii activitatilor farmaceutice;

Persoana juridica/Persoană fizică autorizată/Întreprindere individuală cu alt domeniu de activitate desfasurarea activitatilor farmaceutice;

persoană fizică ,

2.Declar pe propria răspundere că _____ nu se află în procedură de faliment, reorganizare, sau insolvență.

Declar pe propria răspundere că S.C./ P.F.A./, Î.I.I.F/ PERSOANA FIZICĂ _____ nu fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. (Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație)

Cunosc că în cadrul licitației, comisia de evaluare poate să-mi ceară și alte precizări cu privire la datele mai sus menționate.

Anexez următoarele documente :

- declarația de participare, semnată de ofertant și datată;
- copia actul de identitate cu mențiunea ”conform cu originanul” și semnătura olografă, în cazul în care participantul este persoană fizică;
- copii cu mențiunea ”conform cu originalul” semnate de adminisistratorul sau reprezentantul ofertantului de pe următoarele documente: certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificat constatator eliberat de oficiul Registrului Comerțului, valabil la data desfășurării licitației;
- cazier judiciar, valabil la data desfășurării licitației;
- certificat de atestare fiscală valabil la data desfășurării licitației din care să rezulte că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local unde are înregistrat sediul principal precum și către bugetele locale unde are înregistrate puncte de lucru, dacă este cazul;
- copia actul de identitate al administratorului ofertantului cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura olografă a acestuia;
- copie conform cu originalul a bilanțurilor contabile pe ultimii doi ani la data de 31.12.2025, 31.12.2024, având dovada înregistrării la organele competente, cu mențiunea conform cu originalul;
- declarația privind cifra medie de afaceri globală pe ultimii trei ani, datată și semnată;
- Adeverința de venit eliberată de către ANAF;
- documente justificative privind constituirea garanției de participare;
- documente justificative privind plata caietului de sarcini;
- documente justificative privind plata taxei de participare;
- împuternicire, pentru persoanele care participă la licitație în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al reprezentantului, în copie, cu mențiunea ”conform cu originalul”.

Declar că am luat la cunoștință despre faptul că lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, a taxei de participare precum și a dovezii plății caietului de sarcini, depunerea acestora într-o formă și/sau quantum greșit, sau depunerea unui document solicitat în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea mea.

DATA _____

SEMNĂTURA

OFERTANT

CĂTRE
UAT COMUNA RUȘETU

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

P.J./P.F.A./Î.I. _____, cu sediul în
_____ str. _____,
nr. _____, județul _____, înregistrată la Oficiul Registrului
Comerțului de pe lângă Tribunalul _____, CUI _____,
reprezentată de _____, legitimat cu BI/CI seria ____/
nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în
_____, în calitate de
_____ sau

Persoana fizică (nume și prenume) _____ legitimat cu BI/CI seria
_____/ nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în

declar voința mea de participare la licitația organizată la data de _____, ora _____, la
sediul Consiliului local al comunei Rușețu, în vederea închirierii unui spațiu comercial în
suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în
clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii
precum și valoarea totală a chiriei anuale, destinație zonă mixtă de servicii și industrie, în condițiile
Hotărârii Consiliului local al comunei Rușețu nr. ____/ _____ și a prevederilor
documentației de atribuire pe care am procurat –o de la dv.

Cunosc și accept că oferta mea va fi exclusă dacă:

- dacă nu respect termenul de depunere a ofertelor, respectiv _____, ora _____ ;
- ofer o chirie mai mică de _____ lei/lună ;
- oferta nu este însoțită de toate documentele solicitate, inclusiv dacă nu au
mențiunea ”conform cu originalul”,
- dacă nu respect prevederile caietului de sarcini ;

DATA _____

SEMNĂTURA

OFERTANT

Declaratie privind cifra de afaceri pe ultimii 2 ani

1. Denumirea/Numele: _____

2. Codul fiscal: _____

3. Adresa sediului central: _____

4. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare: _____

6. Activități CAEN pentru care există autorizare _____

7. Cifra de afaceri pe ultimii 2 ani:

Cifra de afaceri globală			
Anul	Valoarea Moneda	Curs de schimb	Echivalent lei
Anul			
Anul			
Media cifrei de afaceri			

	Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului	
	Numele și prenumele semnatarului	
	Capacitate de semnătură	
	Data	

Totodată, declar că am luat cunoștință de prevederile art.326 "Falsul în declarații" din Codul penal referitor la: "Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane din cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unor consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă" ".

NOTĂ: Toate câmpurile trebuie completate de ofertant sau, după caz, de către reprezentantul ofertantului. Această declarație, în cazul asocierii, se va prezenta de către fiecare membru în parte, semnată de reprezentantul său legal.

DATA:

SEMNĂTURA

OFERTANT

CĂTRE
UAT COMUNA RUȘETU

DECLARAȚIE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CRITERIILOR PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

P.J./P.F.A./Î.I. _____, cu sediul în _____ str. _____, nr. _____, județul _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____, CUI _____, reprezentată de _____, legitimat cu BI/CI seria ____/ nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în _____, în calitate de _____ sau

Persoana fizică (nume și prenume) _____ legitimat cu BI/CI seria ____/ nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în _____

declor că dacă oferta mea va fi desemnată câștigătoare, mă angajez să asigur încălzirea spațiului prin mijloace de încălzire nepoluante (centrală/șemineu/sobă pe peleți, sau sursă regenerabilă (pompă căldură/panouri solare) și că voi realiza unul sau mai multe din mijloacele de încălzire enumerate, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de închiriere.

DATA _____

SEMNĂTURA

OFERTANT

CĂTRE
UAT COMUNA RUȘEȚU

**DECLARAȚIE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CRITERIILOR CE ȚIN DE
CONDIȚIILE SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT**

P.J./P.F.A./Î.I. _____, cu sediul în
_____ str. _____,
nr. _____, județul _____, înregistrată la Oficiul Registrului
Comerțului de pe lângă Tribunalul _____, CUI _____,
reprezentată de _____, legitimat cu BI/CI seria ____/
nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în
_____, în calitate de
_____ sau

Persoana fizică (nume și prenume) _____ legitimat cu BI/CI seria
_____/ nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în

declar că dacă oferta mea va fi desemnată câștigătoare, mă angajez să că nu va schimb tipul de
activitate pe durata derulării contractului de închiriere

DATA _____

SEMNĂTURA

OFERTANT

OFERTA
FINANCIARĂ ȘI TEHNICĂ

P.J./P.F.A./Î.I. _____, cu sediul în

_____ str. _____
_, nr. _____, județul _____, înregistrată la Oficiul Registrului
Comerțului de pe lângă Tribunalul _____, CUI _____,
reprezentată de _____, legitimat cu BI/CI seria _____/
nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în
_____, în calitate de _____ sau
Persoana fizică (nume și prenume) _____ legitimat cu BI/CI seria
_____/ nr. _____ CNP _____, cu domiciliul în

Pentru închirierea unei clădiri în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii precum și valoarea totală a chiriei anuale proprietate privată a comunei Rușețu

OFER :

1. **Nivelul chiriei:** *(acest criteriu oferă 40% din totalul criteriilor de atribuire, ofertantului care oferă cel mai mare nivel al chiriei, ofertanții care oferă un preț al chiriei mai mic decât acesta, obținând 0 %)*

O chirie de _____ lei/m.p./an, valoarea totală a chiriei anuale pentru întreaga imobil fiind de _____ lei/an.

2. Capacitatea economico-financiară

**Persoana juridică/Persoană fizică autorizată/Întreprindere individuală cu profil în domeniul desfășurării activităților specifice codului CAEN 4778
Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi (fitofarmacie) (dovedit cu certificat constatator ONRC) - 10% ;**

Persoana juridică/Persoană fizică autorizată/Întreprindere individuală cu alt domeniu de activitate decât desfășurarea activităților farmaceutice- **10%**

Sunt persoană fizică, - **0 %**

Persoana juridică/ Persoana Fizică Autorizată/Întreprindere Individuală/ Întreprindere Familială/ face dovada cifrei de afaceri prin depunerea documentelor contabile – bilanțurile contabile pe ultimii trei ani la data de 31.12.2025, 31.12.2024, și declarația privind cifra medie de afaceri globală pe ultimii doi ani sau Adeverința eliberată de către ANAF (persoană fizică) - **15%**

3. Condiții privind protecția mediului înconjurător- Ofertantul _____ se obliga, sub condiția încetării contractului de închiriere în cazul în care nu-și realizează această obligație asumată, să asigure încălzirea spațiului prin mijloace de încălzire nepoluante (centrală/șemineu/sobă pe peleți, sau sursă regenerabilă (pompa caldura/panouri solare) și că voi realiza unul sau mai multe din mijloacele de încălzire enumerate, în termen de 8 luni de la

data încheierii contractului de închiriere. Voi prezenta autorității contractante în termenul de trei luni de la data încheierii contractului de închiriere, dovada privind îndeplinirea acestei obligații – 25%

4. Criterii specifice impuse de natura bunului închiriat

Societatea comercială/Persoana fizică autorizată/Întreprindere individuală/persoana fizică _____, mă oblig, sub condiția încetării contractului de închiriere în cazul în care nu-și realizează această obligație asumată, să nu schimb tipul de activitate pe durata derulării contractului de închiriere

- 10%

Cunosc și accept că valoarea chiriei se indexează anual cu rata inflației și că odată cu încheierea contractului de închiriere va trebui să depun în contul Primăriei comunei Rușețu, cu titlu de garanție pe toată durata derulării contractului, o sumă egală cu valoarea chiriei calculată pentru două luni. Suma va fi utilizată de proprietar pentru acoperirea eventualelor debite și sau daune/interese pe care le voi datora proprietarului imobilului.

În cazul în care vom revoca prezenta ofertă, cunosc că voi pierde garanția de participare.

Oferta mea este fermă și are caracter definitiv și obligatoriu pentru perioada de valabilitate de _____ zile (cel puțin 60 de zile)

DATA: _____

Semnătura

Oferta se completează prin bifarea căsuței corespunzătoare criteriului de atribuire UAT Comuna Rusetu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Vasile Mocanu**

**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Gabriel Dinu**

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr.6/12.03.2026

CONTRACT DE INCHIRIERE

I. Părțile contractante

Între UAT Comuna Rusetu, cu sediul în Str. 1 Decembrie 1918, nr.33, CUI 3724431, e-mail

primaria^{rusetu@gmail.com}, tel. 0238/733104, reprezentata prin domnul Marius Samoilă, având funcția de Primar, în calitate de locator, pe de o parte,

Și....., în calitate de titular/administrator al II/PFA/IF/
Persoana Fizica/ SC, CUI, cu sediul în
....., în calitate de locator , pe de altă parte,

la data de

la sediul locatorului – Str. 1 Decembrie 1918, Nr.33, Loc. Rusetu, Jud. Buzau, în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 03.07.2019 privind Codul Administrativ referitor la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, prevăzute în Cap. III, art. 297 și următoarele coroborate cu prevederile Noului Cod Civil, art. 1777 și următoarele, Hotărârea Consiliului Local nr., de aprobare a închirierii, s-a încheiat prezentul contract de închiriere. Anterior semnării prezentului contract, s-a atasat dovada constituirii garanției contractuale în suma delei precum și contractul pentru preluarea deșeurilor rezultate în urma desfășurării specifice zonei pentru imobilul supus închirierii.

II. Obiectul contractului de închiriere :

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii

(2) Obiectivele locatorului sunt:

a) închirierea imobilului în asigurarea exploatarei în regim de continuitate a imobilului;

b) menținerea categoriei de folosință a terenului corespunzătoare destinației din Planul Urbanistic General- zona mixtă de servicii și industrie ;

c) creșterea veniturilor bugetare ale UAT Comuna Rusetu, prin încasarea chiriei minime precum și a taxei anuale stabilite pentru teren și construcții, pe toată perioada derulării contractului.

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data de

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă de cel mult 5 ani, la cererea locatorului, cu aprobarea expresă a Consiliului Local al UAT Rușețu.

IV. Chiria

Art. 3. Prețul închirierii este de minim _____ lei/an, se plătește trimestrial, până la data de 15 ale fiecărui început de trimestru și se indexează anual cu rata inflației. Plata chiriei se poate face și integral, până la data de 15 din primul trimestru al fiecărui an contractual .

V. Plata chiriei

Art. 4. - Plata chiriei se face în contul nr., deschis la Trezoreria Pogoanele.

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații , pentru o perioadă mai mare de 3 luni, conduce la încetarea de drept a prezentului contract.

VI. Drepturile părților

Drepturile locatarului

Art. 5. - (1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiu locativ în suprafață de 37,32 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii, conform destinației sale.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi bunul cu prudență și diligență care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

(3) La încetarea din orice motive a contractului de închiriere, locatarul are dreptul la preluarea bunurilor proprii (instalații, utilaje, împrejurări, etc.) și nu poate să pretindă contravaloarea investițiilor realizate pentru desfaurarea activității specifice sau pentru creșterea valorii economico-financiare proprii, creșterea calității și imobilului închiriat, etc. acestea rămânând în proprietatea proprietarului în mod gratuit.

(4) În cazul în care locatarul solicită rezilierea contractului înainte de împlinirea unui termen de 5 (cinci) ani de la data încheierii contractului, garanția nu se restituie.

Drepturile locatorului

Art. 6. - (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua ori de câte ori este nevoie pentru a constata modul de executare a obligațiilor chiriei și respectarea condițiilor închirierii, precum și verificarea integrității bunului și destinația în care este folosit.

(2) Să beneficieze de plata chiriei;

(3) Să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei.

(4) Să ceară locatarului informații despre respectarea obligației de a menține categoria de folosință a imobilului corespunzătoare destinației din Planul Urbanistic General- zona mixta de servicii și industrie

(5) Să verifice dacă locatarul respectă normele de protecția a mediului;

(6) Să încaseze taxa anuală pe teren și construcții, în cuantumul prevăzut de Codul fiscal, precum și de Hotărârile Consiliului local privind stabilirea impozitelor și taxelor locale.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile locatarului

Art. 7 (1) Să ia în primire bunul dat în locațiune;

(2) Să exploateze imobilul în regim de continuitate și permanență, neexploatarea imobilul închiriat potrivit destinației sale ducând la rezilierea contractului de închiriere.

(3) Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel

încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate să ceară daune-interes;

(4) Locatorul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul contractului de închiriere;

(5) Chiria se va plăti trimestrial în contul Comunei Rușețu ce va fi menționat în contractul de închiriere iar locatarul nu va putea solicita proprietarului exonerarea de la plata chiriei, eșalonarea sau reducerea acesteia motivat de valoarea încasărilor anuale și a profitului obținut;

(6) Locatarul va plăti taxa pe teren și construcții în cuantumul prevăzut de Codul fiscal, precum și în Hotărârile Consiliului local privind stabilirea impozitelor și taxelor locale;

(7) Locatorul este răspunzător de modul în care exploatează bunul închiriat,

(8) În exploatarea imobilului, locatarul se obliga să respecte normele de protecția mediului precum și normele privind sănătatea și securitatea în munca ;

(9) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin fapte și acte juridice săvârșite;

(10) Să constituie garanția pentru neplata chiriei în cuantumul și la termenul stabilit în caietul de sarcini ;

(11) Investițiile ce urmează să fie făcute în legătură cu imobilul ce face obiectul închirierii vor fi realizate de chiriaș prin efort propriu material și financiar;

(12) Problemele de mediu, privind proiectarea, autorizarea, execuția și exploatarea imobilului care face obiectul închirierii sau a investițiilor realizate în legături cu imobilul privesc chiriașul și nu implică UAT Rușețu sau Consiliul local al UAT Rușețu;

(13) Locatarul are obligația de a respecta normele de apărare împotriva incendiilor, fiind obligat să obțină autorizațiile și avizele specifice desfășurării activității. Toate obligațiile ce țin de protecția mediului și de apărarea împotriva incendiilor și dezastrelor cad în sarcina chiriașului;

(14) Locatarul este obligat să-l notifice pe proprietare, anterior, cu cel puțin un an calendaristic, despre intenția sa de a rezilia contractul de închiriere.

(15) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(16) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune, în deplină proprietate, bunul închiriat , în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(17) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului dreptului de administrare, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

Obligațiile Locatorului

Art. 8.-(1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în

afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut de prezenta documentația de atribuire a contractului de inchiriere;

(5) Sa restituie garanția contractuală după data ajungerii la termen a contractului, sau în situația în care contractul se reziliază înainte de termen, din motive neimputabile locatarului.

VIII. Încetarea contractului de inchiriere

Art. 9.-(1) Prezentul contract de inchiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere;

b) contractul de închiriere încetează de drept, prin simplul acord de voință al Consiliului local al comunei Rușețu, fără nicio altă formalitate și fără nicio răspundere în sarcina comunei Rușețu, a Primăriei comunei Rușețu sau a autorităților administrației publice locale în următoarele situații:

a) întârzierea la plata chiriei pentru o perioadă mai mare de trei luni,

b) în cazul în care imobilul este retrocedat sau este expropriat pentru cauză de utilitate publică,

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar

Art. 10 (1) Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

(2) Locatarul este obligat să respecte legislația privind protecția mediului înconjurător. În acest sens locatarul are obligația de a contracta o firmă pentru preluarea deșeurilor ce rezultă din activitatea sa.

(3) Toate obligațiile ce țin de protecția mediului și de apărarea împotriva incendiilor și dezastrilor cad în sarcina locatarul, începând cu data încheierii prezentului contract .

X. Răspunderea contractuală

Art. 11 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de inchiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere se realizează pe cale amiabila între parti sau in caz contrar, partile se pot adresa instantelor competente.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune

clauze compromisorii.

XII. Alte clauze

Locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului. Cu toate acestea, în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

Art. 13. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de inchiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de inchiriere a fost încheiat în exemplare.

Locator ,

Locatar,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Vasile Mocanu**

**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Gabriel Dinu**