



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA RUS

PRIMAR

Rus Nr. 39, C.P. 457290; Tel./Fax: 0260639394

E-mail: primariarus@yahoo.com ; Site: www.comunarus.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.1827/27.06.2024

*privind închirierea prin licitație publică, a unor imobile situate în satul Rus ,
aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj*

Primarul comunei Rus ,

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al primarului comunei Rus nr. 1828/27.06.2024 și Proiectul de hotărâre nr.1827/27.06.2024 inițiat de către primarul comunei Rus;
 - Raportul privind închirierea prin licitație publică, a unui imobil situat în satul Rus , aflat în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj, întocmit de secretarul general al comunei;
 - Studiul de oportunitate nr.1826/27.06.2024 întocmit de către responsabilul cu achiziții publice ;
 - Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Rus;
 - prevederile art.1777 și următoarele din Legea nr.287/2009/ republicată , privind Codul civil , cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.333, alin.(1) și (2) și art.362, alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.129, alin.(2), lit.(c) și alin.(6) lit.(a) și (b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.139, alin.(1) și art. 196 , alin. (1) , lit.(a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

PROPUN:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică, a unui număr de șase imobile situate în satul Rus , aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj, în vederea desfășurării de activități economice (Imobilele 1-3) sau activități gospodărești (Imobilele 4-6). Elementele de identificare sunt prevăzute în *Anexa nr.1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Durata închirierii este de 10 ani de la data încheierii contractului , cu posibilitatea prelungirii acesteia , prin act adițional , cu cel puțin aceeași durată.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire care are inclus caietul de sarcini , conform *Anexei nr. 2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește primarul comunei Rus pentru a semna contractele de închiriere și orice alte acte necesare închirierii imobilelor stipulate în *Anexa 1*.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Rus.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică , prin grija secretarului general al comunei, în termenele legale, către:

- Instituția Prefectului -Județul Sălaj;
- Primarul comunei Rus și Compartiment contabilitate;
- Se publică pentru aducere la cunoștința publică prin afișare și postare pe site: www.comunarus.ro ;
- Dosar hotărâri și Dosar ședință a C.L. Rus;

INIȚIATOR ,
PRIMAR,

IOAN-AURELIAN COZMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI ,
IOAN-MARIAN BORA

**Identificarea celor șase bunuri imobile de închiriat, situate în satul Rus ,
aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj**

Nr. crt.	Date de identificare ale imobilului	Valoarea de inventar	Destinația imobilului	Durata închirierii	Prețul minim al închirierii
1	Imobilul 1 situat în com. Rus, sat Rus nr.282 , Blocul poștă – Camera 1 (spațiul care a fost al Telekom) , în suprafață de 47 mp	54.025,37 lei	Activități liber-profesioniste	10 ani	5 lei/mp/lună
2	Imobilul 2 situat în com. Rus, sat Rus nr.282 , Blocul poștă – Camera 2 (spațiul în care a fost Biblioteca) , în suprafață de 31 mp	52.176,63 lei	Activități liber-profesioniste	10 ani	5 lei/mp/lună
3	Imobilul 3 situat în com. Rus, sat Rus nr.282 , Blocul poștă – Camera 3 (spațiul în care a fost Farmacia veterinară) , în suprafață de 21 mp	18.000,00 lei	Activități liber-profesioniste	10 ani	5 lei/mp/lună
4	Imobilul 4, situat în com. Rus , sat Rus nr.282, Curtea Blocului poștă, în fața garajelor, în suprafață de 38 mp	-	Activități gospodărești - intrare garaj	10 ani	0,05 lei/mp/lună
5	Imobilul 5, situat în com. Rus , sat Rus nr.282, Curtea Blocului poștă, în fața garajelor, în suprafață de 26 mp	-	Activități gospodărești - intrare garaj	10 ani	0,05 lei/mp/lună
6	Imobilul 6, situat în com. Rus , sat Rus nr.282, Curtea Blocului poștă, în fața garajelor, în suprafață de 26 mp	-	Activități gospodărești - intrare garaj	10 ani	0,05 lei/mp/lună

Anexa nr. 2

la Proiectul de Hotărâre a Consiliului Local Rus nr.1827/27.06.2024 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor imobile-spații/terenuri aflate în domeniul privat al comunei

CAIET DE SARCINI

I. INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația publică:

Denumirea autorității publice care organizează licitația: Comuna Rus

Adresa: comuna Rus , sat Rus nr.39, județul Sălaj

Nr. telefon: 0260-639302, E-mail: primariarus@yahoo.com .

2.Obiectul închirierii:

2.1. Obiectul închirierii îl constituie șase bunuri imobile, situate în satul Rus, și care sunt proprietatea privată a comunei Rus și se închiriază în vederea desfășurării unor activități economice sau gospodărești.

Date imobile:

Imobilul 1 - Rus nr.282- Blocul poștă – Camera 1 , în suprafață de 47 mp;

Imobilul 2 - Rus nr.282- Blocul poștă – Camera 2 , în suprafață de 31 mp;

Imobilul 3 - Rus nr.282- Blocul poștă – Camera 3 , în suprafață de 21 mp;

Imobilul 4 - Rus nr.282- Curtea blocului – Teren 1 , în suprafață de 38 mp;

Imobilul 5 - Rus nr.282- Curtea blocului – Teren 2 , în suprafață de 26 mp;

Imobilul 6 - Rus nr.282- Curtea blocului – Teren 3 , în suprafață de 26 mp;

2.2. Anunțul de atribuire va fi întocmit și adus la cunoștință publică în termen de maximum 30 zile de la data aprobării prezentului caiet de sarcini.

3. Durata închirierii

Perioada de închiriere a imobilului este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire cu cel mult aceeași perioadă.

4. Obligațiile principale ale părților

4.1.Obligațiile părților și celelalte clauze contractuale obligatorii sunt stabilite prin contract.

5. Garanția

5.1. Garanția este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii și trebuie achitată până la semnarea contractului de închiriere.

5.2. Garanția de participare se achită prin ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.

5.3. Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători.

5.4. Ofertantul declarat câștigător este obligat să reîntregească garanția de participare ca și garanție în executarea contractului la nivelul a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației și trebuie achitată până la semnarea contractului de închiriere.

5.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele interese stabilite în acest sens.

5.6. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

6. Încheierea contractului

6.1. Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea ofertantului câștigător, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea

contractului, sub sancțiunea plății de daune interese.

6.1. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese, respectiv reținerea garanției de participare la licitație.

6.2. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Comuna Rus reia procedura, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

6.3. În cazul în care nu se 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, Comuna Rus are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6.4. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 6.3. nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 6.2.

6.5. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

6.6. Modelul contractului este atașat la Documentația de atribuire.

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Condiții de transparență

1.1. Anunțul de licitație se va întocmi și publica respectând condițiile reglementate de lege și prezentul caiet de sarcini.

1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, în baza unei solicitări adresate în acest sens.

1.3. Comuna Rus are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire.

1.4. Comuna Rus are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea solicitantului.

1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Comuna Rus a perioadei prevăzute pct. 1.4. 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.

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

1.7. Comuna Rus 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.

1.8. Comuna Rus 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.

1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct. 1.7, Comuna Rus are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Comuna Rus în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 1.9, 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.

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

1.12. Comuna Rus are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

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

1.15. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Comunei Rus în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

1.16. Comuna Rus nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

1.17. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează închirierea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ teritoriale.

1.18. Comuna Rus are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

1.19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18, Comuna Rus are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 Comuna Rus are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

1.21 Comuna Rus poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

2. Reguli privind oferta

2.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. Ofertele se vor întocmi conform prezentului caiet de sarcini și anexelor acestuia.

2.2. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul – Comuna Rus este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, iar în acest caz, procedura este valabilă și în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

2.3. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

2.4. Ofertele se vor exprima în limba română.

2.5. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra la sediul proprietarului, precizându-se data și ora.

2.6. Pe plicul exterior, se va indica:

- Denumirea și adresa ofertantului(ex. SC.....)

- Denumirea și adresa organizatorului licitației: Consiliul Local Rus, comuna Rus, sat Rus nr.39, județul Sălaj.

- Mențiunea "***Pentru licitația organizată în vederea închirierii, prin licitație publică a unor imobile-spații/terenuri aflate în domeniul privat al comunei - PENTRU IMOBILUL NR. _____***".

2.7. Plicul exterior va cuprinde documentele privind eligibilitatea ofertelor și anume:

- Document de atestare ca persoană juridică;
- Copia cărții de identitate;
- Dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, a garanției de participare și a taxei de participare la licitație;

- Dovada achitării datoriilor către bugetul Județului Sălaj, bugetul local, bugetul de stat;
- Cererea de înscriere la licitația publică privind închirierea unui imobil conform **(Formularului F 1)**;
- Fișă de informații generale (informații generale, activitate desfășurată, cifra de afaceri în anul fiscal 2023-2024), conform **(Formularului F 2)**;
- Declarație de participare, conform **(Formularului F 3)**;
- Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform criteriilor de atribuire stabilite, respectiv cifra de afaceri pe ultimul an susținută de bilanță și bilanț contabil pentru capacitatea economico-financiară;
- Prezentarea modului de întreținere a bunului închiriat.

2.8. Plicul interior va cuprinde oferta propriu-zisă, care va fi exprimată în lei. Pe acest plic se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, conform **(Formularului F 4)**.

2.9. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

2.11. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

2.12. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

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

2.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

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

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi, un raport pe care îl transmite Primarului Comunei Rus.

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

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

3. Comisia de evaluare

3.1. Comisia de evaluare se constituie prin dispoziția Primarului Comunei Rus și este compusă dintr-un număr de 3 membri.

3.2. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

3.3. Persoana/le care a/au participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

3.4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

3.5. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele

persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

3.6. Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante.

4. Condițiile de participare la licitație

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

a) a plătit taxa privind participarea la licitație în valoare de 50 de lei, garanția de participare la licitație în valoare de 50 de lei și contravaloarea caietului de sarcini în valoare de 20 lei;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute 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, către bugetul Județului Sălaj și către bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul ori sediul și punctele de lucru, după caz;

5. Documente obligatorii

5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- cerere de participare la licitație;
- copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
- ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare la licitație;
- chitanța sau ordinul de plată, în original, pentru garanția de participare;
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului și punctele de lucru, după caz;
- dovada achitării datoriilor față de bugetul Județului Sălaj;
- certificat constatator, cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform criteriilor de atribuire stabilite, respectiv cifra de afaceri pe ultimul an susținută de bilanță și bilanț contabil pentru capacitatea economico-financiară;
- prezentarea modului de întreținere a bunului închiriat.

6. Criterii de atribuire a contractului de închiriere

6.1. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt următoarele:

- Cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului 30%;
- Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - ofertantul să fie cu sediul social/domiciliul în comuna Rus, satul Rus – ponderea criteriului 30 %;

- Capacitatea economico – financiară - ponderea criteriului 20 %;
- Prezentarea modului de întreținere a bunului închiriat - ponderea criteriului 20% .

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

7.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 20 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie sau pe suport electronic.

7.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 50 lei.

7.3. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o garanție de participare în valoare de 50 lei.

8. Clauze contractuale obligatorii

8.1. Comuna Rus are dreptul ori, după caz, obligația:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile prezentului caiet de sarcini și ale legislației aplicabile, în caz contrar, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor capitale necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe toată durata închirierii.

8.2. Chiriașul are dreptul ori, după caz, obligația:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică al Comunei Rus prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

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

9. Soluționarea litigiilor

9.1. Eventualele litigii născute din derularea procedurii de licitație sau executarea contractului se soluționează de către instanțele judecătorești de drept comun de la locul situării spațiului/terenului închiriat.

OFERTANT

Către,
U.A.T. COMUNA RUS

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Pentru închirierea imobilului de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus

Operatorul economic /Persoana fizică . _____, cu sediul/domiciliul în _____, Județul _____, Str. _____, Nr. _____, Cod poștal _____, telefon _____, fax _____, E-mail _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, având atribuit CUI/ CNP _____, având cont IBAN nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal de _____, cu funcția de _____ rugăm sa ne admiteti la licitația publică pentru închirierea imobilului de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus, licitație organizată de U.A.T. Comuna Rus în data de ____/____/____.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (20 zile calendaristice), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru închirierea imobilului de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa/Domiciliul _____
- 3) Telefon/fax/Mobil/E-mail _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Cifra de afaceri în anul fiscal 2023-2024 (lei)

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Privind eligibilitatea pentru închirierea imobilului de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus.

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru închirierea imobilului de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus, licitație organizată de comuna Rus, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecatorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;

- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.

- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.

- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

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

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea imobilului de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus

Valoarea chiriei

Chiria se va oferta în lei.

Nivelul de pornire al licitației este de 5 lei/mp/lună pentru imobilele 1-3 și de 0,5 lei/mp/lună pentru imobilele 4-6 .

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire , sa închiriem imobilul de _____ mp situat la adresa _____, având destinația de _____, imobil aflat în domeniul privat al comunei Rus pentru o chirie de _____ lei/mp/lună.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastră este stabilita câștigatoare, sa închiriem spațiul pe o durata de 10 ani de la incheierea contractului.

3. Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la incheierea si semnarea contractului de închiriere aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastră este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

5. Nu depunem oferta alternativa si nu avem înțelegeri cu alti ofertanti cu privire la cuantumul chiriei sau alte prevederi ale ofertei.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	------------------------

ROMANIA
JUDETUL SĂLAJ
COMUNA RUS

(MODEL)
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. _____ din _____ 2024

Art.1 PĂRȚILE,

1. Comuna Rus, cu sediul în com. Rus, sat Rus nr.39, telefon 0260/ 639302, cont curent RO48TREZ5642107020203xxx, deschis la Trezoreria Jibou, reprezentat prin Primarul Comunei Rus – Cozma Ioan-Aurelian, în calitate de *proprietar* pe de o parte,

și

2. _____, cu domiciliul/sediul în _____ nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. ____, județul _____, având CNP/CUI _____, contul nr. _____, deschis la _____, reprezentata prin _____, în calitate de *chiriaș*, pe de altă parte,

I. Obiectul contractului

ART.2. Obiectul contractului îl constituie închirierea unui imobil spațiu/teren, în suprafață de _____ mp, situat în Rus nr.282, aflat în domeniul privat al Comunei Rus, identificat ca Imobilul nr. ____ - Camera/Terenul nr.____, în vederea desfășurării activității economice/gospodărești (identificat conform schiței anexate).

II. Scopul și durata contractului

ART.3. - Prezentul contract se încheie în vederea desfășurării activității economice/gospodărești pentru o durată de 10 (zece) ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional cu cel mult aceeași durată.

III. Prețul contractului și modalități de plată

ART.4. - Chiria pentru suprafața spațiului/terenului ce face obiectul prezentului contract este de:

_____ mp x _____ lei /mp/lună = _____ lei/lună = _____ lei/an.

Plata chiriei se face lunar, până în ultima zi a lunii pentru luna în curs în contul RO48TREZ5642107020203xxx, deschis la Trezoreria Jibou, sau în numerar la casieria instituției. Nerespectarea termenului de plată atrage calcularea de penalități în cuantum de 1% pe lună sau fracțiune de lună la suma datorată.

Chiria va fi indexa anual din oficiu cu indicele de inflație mediu al anului precedent. Noul cuantum al chiriei se va aduce la cunoștința chiriașului prin intermediul facturii emise ulterior indexării.

IV. Obligațiile părților

ART.5. (1) Comuna Rus în calitate de proprietar al imobilului are următoarele obligații:

- a) să predea chiriaşului imobilul-spaţiu/teren, în suprafaţă de _____ mp, aflat în domeniul privat al comunei, identificat ca Imobilul nr. _____ - Camera/Terenul nr. _____, în vederea desfăşurării activităţii economice/gospodăreşti, în condiţiile stabilite la art.2 din prezentul contract, pe baza unui process-verbal de predare primire încheiat între părţi;
 - b) să asigure sprijinul şi colaborarea cu utilizatorul imobilului pentru realizarea lucrărilor de întreţinere a spaţiului/terenului conform reglementărilor legale aplicabile în vigoare.
- (2) Comuna Rus în calitate de proprietar al imobilului are următoarele drepturi:
să verifice modul în care sunt respectate regulile specifice privind folosirea imobilului
- conform destinaţiei;
să verifice modul de curăţare şi întreţinere a imobilului închiriat.
să încaseze lunar chiria în cuantumul stabilit.

ART.6.(1) Chiriaşul are următoarele obligaţii:

- a) la data semnării contractului de închiriere, să depună cu titlu de garanţie suma de _____ lei reprezentând contravaloarea a două chirii, într-un cont care va sta la dispoziţia proprietarului pe parcursul derulării contractului. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate proprietarului de către chiriaş, în baza contractului de închiriere.
- b) să cureţe şi să întreţină pe cheltuiala sa spaţiul/terenul care face obiectul închirierii.
- c) să utilizeze doar suprafaţa spaţiului/terenului stabilită prin prezentul contract.
- d) să respecte limitele spaţiului/terenului astfel cum sunt stabilite la art.2 din contract;
- e) să folosească spaţiul/terenul exclusiv conform destinaţiei ;
- f) să predea spaţiul/terenul la data expirării duratei pentru care a fost încheiat contractul, pe baza unui proces verbal de predare primire încheiat cu proprietarul;
- g) să nu ceseze acest contract de închiriere şi să nu subînchirieze fără consimţământul proprietarului;
- h) să achite chiria la termenele şi în condiţiile stabilite în prezentul contract.

(2) Chiriaşul are următoarele drepturi:

- să folosească bunul închiriat conform destinaţiei prevăzute în contract.

V. Încetarea contractului

ART.7. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- de drept, la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;
- înainte de termen, prin denunţare unilaterală de către chiriaş, cu un preaviz de 30 zile lucrătoare. În acest caz garanţia constituită va fi reţinută cu titlu de daune;
- înainte de termen, prin denunţare unilaterală de către proprietar, pentru motive de interes public cu un preaviz de 30 zile lucrătoare şi fără plata de daune către chiriaş;
- prin reziliere de plin drept, fără notificare, punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care oricare din părţi nu îşi îndeplineşte culpabil, obligaţiile asumate prin prezentul contract.

ART.8. Orice comunicare între părţi în legătură cu prezentul contract se face în scris.

ART.9. Eventualele litigii între părțile contractante vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil de către instanțele judecătorești de la teritoriul sediului proprietarului.

ART.10. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Încheiat azi, _____, în două exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă .

**PROPRIETAR,
COMUNA RUS,
PRIMARUL COMUNEI,
Cozma Ioan-Aurelian**

CHIRIAȘ,

**VIZAT JURIDIC,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Bora Ioan- Marian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA RUS
PRIMAR

Rus Nr. 39, C.P. 457290; Tel./Fax: 0260639394
E-mail: primariarus@yahoo.com; Site: www.comunarus.ro



Nr.1828/27.06.2024

**REFERAT DE APROBARE a Proiectului de Hotărâre nr.1827/27.06.2024
privind închirierea prin licitație publică, a unor imobile situate în satul Rus ,
aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj**

Primarul comunei Rus

Având în vedere :

- prevederile art.6 , alin.(3) și art.30 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată , cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.333, alin.(1) și (2) și art.362, alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare.

**PREZENTAREA ȘI MOTIVAREA Proiectului de Hotărâre nr.1827/27.06.2024
privind închirierea prin licitație publică, a unor imobile situate în satul Rus ,
aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj**

Imobilele, identificate pentru a fi închiriate, sunt situate în satul Rus, și sunt proprietatea privată a comunei Rus, astfel :

Date imobile :

- Imobilul 1 - Rus nr.282- Blocul poștă – Camera 1 , în suprafață de 47 mp;
- Imobilul 2 - Rus nr.282- Blocul poștă – Camera 2 , în suprafață de 31 mp;
- Imobilul 3 - Rus nr.282- Blocul poștă – Camera 3 , în suprafață de 21 mp;
- Imobilul 4 - Rus nr.282- Curtea blocului – Teren 1 , în suprafață de 38 mp;
- Imobilul 5 - Rus nr.282- Curtea blocului – Teren 2 , în suprafață de 26 mp;
- Imobilul 6 - Rus nr.282- Curtea blocului – Teren 3 , în suprafață de 26 mp;

Prin Cererile nr. 111/15.03.2023 – Bălan Florin, 616/02.04.2024 Pop Aurelia, 624/03.04.2024 Labo Rebeca-Maria, 795/15.05.2024 Chira Ionuț-Răzvan , 937/27.06.2024 Petruțiu Thomas , solicită închirierea unor Imobile – spații/terenuri pentru desfășurarea de activități comerciale/gospodărești;

Conform prevederilor art. 129 alin.(2) lit.(c) și alin.(6) lit.(a) și (b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ , actualizat la zi, administrarea domeniului public și privat comunei este gestionat de către consiliul local, iar potrivit art.333, alin.(1) și (2) și art.632 alin.(1) și (3) din același act normativ, închirierea se face prin licitație publică în condițiile legii, contractul de închiriere urmând a cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia și destinației lui.

Având în vedere cele de mai sus, **propun** închirierea, prin licitație publică, a imobilelor menționate mai sus , pentru o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire, prin act adițional, cu cel mult aceeași durată.

PRIMAR,
ROMÂNIA
IOAN-AURELIAN COZMA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA RUS

Rus Nr. 39, C.P. 457290; Tel./Fax: 0260639394
E-mail: primariarus@yahoo.com ; Site: www.comunarus.ro



SECRETAR GENERAL

Nr.1829/27.06.2024

RAPORT de specialitate
asupra Proiectului de Hotărâre nr. 1827/27.06.2024

*privind închirierea prin licitație publică, a unor imobile situate în satul Rus ,
aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj*

Având în vedere:

- prevederile art.136, alin.(8) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ , actualizat la zi;
- Proiectul de hotărâre nr.1827/27.06.2024 privind închirierea prin licitație publică, a șase imobile situate în satul Rus , aflate în domeniul privat al comunei Rus , județul Sălaj

Necesitatea proiectului :

Văzând cererile mai multor persoane din comuna Rus (Chira Ionuț-Răzvan, Pop Aurelia, Petruțiu Thomas) , dar și a unei persoane din comuna Lozna (Labo Rebeca-Maria) , prin care solicită închirierea unor imobile- spații pentru desfășurarea unor activități economice.

Văzând cererile mai multor persoane din comuna Rus (Bălan Florin și Precup Marioara-Anica) , prin care solicită închirierea unor imobile- terenuri aflate în fața propriilor garaje, pentru desfășurarea unor activități gospodărești.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul Comunei Rus,

am constatat că acesta este legal și necesar.

Oportunitatea proiectului:

Luând act de Studiul de oportunitate anexat proiectului de HCL și Referatul de aprobare al primarului comunei Rus ,

am constatat că acesta este oportun.

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit.(a),alin.(8) lit.(b) și alin.(10) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, propun adoptarea Proiectului de hotărâre în forma prezentată

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,

IOAN MARIAN BORA





Nr. 1826/27.06.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII Imobilele propuse pentru închiriere prin licitație publică cu depunere a ofertei în plic închis, fac parte din proprietatea privată a comunei Rus, fiind situate și descrise astfel:

Imobile de închiriat: Rus nr.282- Bloc "Posta"

Imobil	Suprafata (mp)
Rus nr.282- Bloc "Posta" - parter Camera 1	47
Rus nr.282- Bloc "Posta" - parter Camera 2	31
Rus nr.282- Bloc "Posta" - parter Camera 3	21
Rus nr.282- Bloc "Posta" – curtea blocului Teren 1	38
Rus nr.282- Bloc "Posta" – curtea blocului Teren 2	26
Rus nr.282- Bloc "Posta" – curtea blocului Teren 3	26

2. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII Închirierea imobilelor sus-menționate este indicată de următoarele motive: de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1.Motivația pentru componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de urgență Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căreia Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

- art. 129 alin. (6) din Ordonanța de urgență Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea

în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

2.2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile pentru întreținerea și exploatarea imobilului închiriat;
- chiriașul va achita o chirie lunară proprietarului – comuna Rus - stabilită prin contractual de închiriere;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu: Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA ÎNCHIRIERII Închirierea se va face pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire cu maxim aceeași perioadă.

4. ELEMENTE DE PREȚ Chiriașii vor plăti autorității administrației publice locale o chirie lunară, nivelul minim pornește de la: 5 lei/mp/lună pentru imobilele 1-3 spații și de la : 0,5 lei/mp/lună pentru imobilele 4-6 -terenuri.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Închirierea se va face prin licitație publică, cu depunerea ofertelor în plic închis.

Întocmit,

PĂTRAȘCA Florin-Olimpiu

Responsabil achiziții publice

