



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA IARA
CONSILIUL LOCAL IARA
IARA NR. 282 JUD. CLUJ
TEL :0264-333247, FAX 0374-09342
www.primariaiara.ro

ANEXA nr. 2 la Pr HCL nr. 80 / 22.09.2026

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului public al comunei Iara, constând într-un spațiu în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, având destinația de SPAȚIU TEHNIC pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice (telecomunicații)

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Autoritatea contractantă (proprietarul bunului)

Denumire: Comuna Iara, prin Consiliul Local al comunei Iara / Primăria comunei Iara.

Sediul: localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj.

Telefon: 0264/333247; Fax: 0374/093248; E-mail: primariaiara@yahoo.com.

Cod fiscal: 4546952. Persoana de contact: Drăghiciu Petruta Mariana .

1.2. Temeiul legal

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit în temeiul următoarelor acte normative:

- a) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – Partea a V-a, Titlul I, Capitolul V, Secțiunea a 4-a, privind închirierea bunurilor proprietate publică (art. 332 – art. 348);
- b) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare – art. 858-875 (proprietatea publică) și art. 1777 și urm. (contractul de locațiune);
- c) Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Hotărârea Consiliului Local al comunei Iara nr. _____ / _____ privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului ce face obiectul prezentei documentații.

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire, alături de fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere și formularele anexate.

1.3. Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie un spațiu în suprafață utilă de 19,68 mp (suprafață construită 25,38 mp), parte din Clădirea Poștei Iara, imobil cu suprafața construită la sol de 156,00 mp și suprafața utilă de 111,43 mp, amplasat pe terenul în suprafață de 724 mp, situat în localitatea Iara, comuna Iara, județul Cluj, cu acces din DC 102 (stradă asfaltată).

Regim juridic: bun aparținând domeniului public al comunei Iara, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1.

Caracteristici tehnice ale clădirii: construcție edificată în anul 1945, regim de înălțime P, fundații continue din piatră, pereți din zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică, tâmplărie din lemn; utilități existente: energie electrică (iluminat și prize), apă-canal; încălzire cu sobe cu lemne. Starea tehnică a construcției: necesită renovare.

Delimitarea exactă a spațiului închiriat, precum și căile de acces la acesta, rezultă din planul de amplasament și releveul care constituie Anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini.

Sarcini: la data întocmirii prezentei documentații bunul este liber de sarcini.

1.4. Destinația spațiului

Spațiul se închiriază exclusiv cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea, instalarea, întreținerea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice (telecomunicații) și a infrastructurii fizice aferente acestora.

Chiriașul nu poate schimba destinația spațiului, integral sau parțial, pe durata contractului. Desfășurarea în spațiul închiriat a oricărei alte activități decât cea prevăzută mai sus constituie motiv de reziliere a contractului de închiriere.

Instalarea de antene, catarge, suporturi sau alte elemente pe fațada ori pe acoperișul clădirii nu este permisă în lipsa acordului scris prealabil al proprietarului și a obținerii, pe cheltuiala chiriașului, a tuturor avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege, inclusiv, după caz, a autorizației de construire.

1.5. Durata închirierii

Durata contractului de închiriere este de 5 (cinci) ani, calculată de la data semnării contractului.

Contractul poate fi prelungit, prin acordul scris al părților exprimat printr-un act adițional, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială, respectiv cel mult 2 (doi) ani și 6 (șase) luni. Prelungirea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara, iar chiria aferentă perioadei de prelungire se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, actualizat la data prelungirii, fără a putea fi inferioară chiriei în vigoare la data încetării perioadei inițiale, actualizată cu indicele prețurilor de consum.

Solicitarea de prelungire se formulează în scris de către chiriaș cu cel puțin 90 (nouăzeci) de zile calendaristice înainte de expirarea duratei inițiale. Prelungirea nu operează tacit.

CAPITOLUL II. CHIRIA MINIMĂ (PREȚUL DE PORNIRE) ȘI MODUL DE CALCUL

2.1. Prețul de pornire al licitației

Prețul de pornire al licitației este de 3,05 euro/mp/lună, respectiv 60,00 euro/lună pentru întreaga suprafață de 19,68 mp, echivalentul a 314,62 lei/lună la cursul de schimb al B.N.R. de la data evaluării (5,2436 lei/euro).

Prețul de pornire a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare nr. 20 din 14.08.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Săplăcan Luminița Eugenia, legitimația nr. 12519/2026, care a estimat valoarea de piață a chiriei la 60,00 euro/lună, respectiv 314,62 lei/lună, pentru suprafața de 19,68 mp. Valoarea recomandată prin raportul de evaluare nu include T.V.A.

Nu se acceptă oferte cu un preț mai mic decât prețul de pornire. Ofertele financiare care conțin un preț inferior prețului de pornire vor fi respinse ca inacceptabile.

2.2. Modul de plată și actualizarea chiriei

Chiria se datorează lunar și se achită în lei, prin virament în contul autorității contractante sau în numerar la casieria Primăriei comunei Iara, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs, la cursul de schimb comunicat de B.N.R. valabil în ziua efectuării plății.

Pentru neplata chiriei la termen, chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația fiscală pentru creanțele bugetare, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează.

Cuantumul chiriei se actualizează anual de către proprietar, prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent. Părțile convin, prin contract, că pentru noua valoare rezultată din această actualizare nu este necesară încheierea unui act adițional, actualizarea fiind adusă la cunoștința chiriașului prin notificare scrisă.

Regimul T.V.A.: operațiunea de închiriere este scutită de T.V.A. potrivit art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu posibilitatea exercitării opțiunii de taxare în condițiile art. 292 alin. (3) din același act normativ. Prețul ofertat se exprimă fără T.V.A.

2.3. Utilitățile

Contravaloarea utilităților (energie electrică, apă-canal, salubritate și orice alte servicii de care beneficiază spațiul închiriat) nu este inclusă în chirie și se suportă integral de către chiriaș.

Având în vedere destinația de spațiu tehnic și consumul specific al echipamentelor de comunicații electronice, chiriașul are obligația ca, în termen de cel mult 60 (șaizeci) de zile de la semnarea contractului, pe cheltuiala sa și cu acordul scris prealabil al proprietarului, să monteze un contor separat pentru energia electrică aferentă spațiului închiriat și, în măsura în care este posibil din punct de vedere tehnic, să încheie contract direct cu furnizorul de utilități. Până la montarea contorului, consumul se decontează pe baza unui calcul stabilit de comun acord, consemnat în procesul-verbal de predare-primire.

CAPITOLUL III. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. Predarea-primirea bunului

Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal încheiat între părți în termen de cel mult 10 (zece) zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere. Procesul-verbal cuprinde descrierea stării spațiului la data predării, inventarul dotărilor existente, indexul contoarelor și eventualele observații ale părților și constituie anexă la contract.

3.2. Regimul bunurilor și al lucrărilor executate de chiriaș

Chiriașul utilizează spațiul închiriat exclusiv pentru destinația prevăzută la pct. 1.4, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Lucrările de amenajare, adaptare, modernizare sau dotare necesare desfășurării activității, inclusiv lucrările de instalații electrice, de ventilație/climatizare, de securizare a accesului și cele necesare montării echipamentelor, sunt în sarcina exclusivă a chiriașului și se execută numai pe baza acordului scris prealabil al proprietarului și, dacă legea o impune, a autorizației de construire și a avizelor legale.

Chiriașul nu poate pretinde proprietarului contravaloarea lucrărilor și a îmbunătățirilor efectuate, indiferent de natura acestora, cu excepția situației în care părțile convin altfel, în scris, anterior executării lucrărilor.

Echipamentele de comunicații electronice, cablurile, rack-urile, sursele de alimentare neîntreruptibilă și celelalte bunuri mobile instalate de chiriaș rămân în proprietatea acestuia pe toată durata contractului și se ridică de către chiriaș la încetarea acestuia.

La încetarea contractului, indiferent de cauză, chiriașul are obligația de a preda spațiul liber de bunuri și persoane, readus la starea inițială consemnată în procesul-verbal de predare-primire, mai puțin uzura normală, cu excepția lucrărilor pe care proprietarul solicită în scris să fie menținute.

3.3. Obligațiile chiriașului

- a) să plătească chiria la termenele și în cuantumul stabilite prin contract și să suporte contravaloarea utilităților;
- b) să folosească spațiul exclusiv pentru destinația prevăzută în contract și să nu îi schimbe destinația;
- c) să păstreze bunul închiriat și accesoriile acestuia în bune condiții, să nu le degradeze sau deterioreze și să execute, pe cheltuiala sa, reparațiile locative și pe cele determinate de folosința sa;
- d) să asigure, pe toată durata contractului, întreținerea și exploatarea spațiului în regim de continuitate și permanență, precum și funcționarea în siguranță a echipamentelor instalate;
- e) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor, normele de securitate și sănătate în muncă, precum și normele tehnice specifice rețelelor de comunicații electronice și instalațiilor electrice;
- f) să obțină, pe cheltuiala sa, toate autorizațiile, avizele și acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv cele de mediu, de la autoritățile competente, și să le mențină valabile pe toată durata contractului;
- g) să respecte limitele de expunere a populației la câmpuri electromagnetice prevăzute de reglementările în vigoare și să pună la dispoziția proprietarului, la cerere, documentele care atestă respectarea acestora;
- h) să nu depășească încărcările structurale admise ale construcției și să nu execute lucrări care să afecteze rezistența, stabilitatea sau aspectul exterior al clădirii;
- i) să asigure accesul reprezentanților proprietarului în spațiul închiriat, în vederea verificării modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale, pe baza unei notificări prealabile de cel puțin 24 de ore, iar în caz de urgență (incendiu, inundație, avarie) fără notificare prealabilă;
- j) să comunice proprietarului, în termen de 10 zile, orice modificare intervenită cu privire la datele sale de identificare, la forma juridică sau la calitatea de furnizor de rețele ori de servicii de comunicații electronice;
- k) să suporte impozitele și taxele locale datorate potrivit legii în legătură cu spațiul închiriat;

- l) să încheie și să mențină valabilă, pe toată durata contractului, o poliță de asigurare care să acopere riscul de incendiu, explozie și alte evenimente produse din vina sa, precum și răspunderea civilă față de terți, și să prezinte proprietarului copia poliței și dovada plății primelor;
- m) să predea spațiul la încetarea contractului, în condițiile prevăzute la pct. 3.2.

3.4. Obligațiile proprietarului

- a) să predea spațiul în starea consemnată în procesul-verbal de predare-primire și să asigure folosința netulburată a acestuia pe durata contractului;
- b) să nu împiedice accesul chiriașului sau al personalului autorizat de acesta la echipamentele instalate, inclusiv în afara programului de lucru al instituției, în condițiile stabilite prin contract;
- c) să efectueze reparațiile capitale ale construcției, cu excepția celor determinate de folosința chiriașului;
- d) să notifice chiriașul cu privire la orice lucrare care afectează spațiul închiriat, cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte, cu excepția lucrărilor urgente.

3.5. Accesul la spațiu

Având în vedere natura activității, chiriașul beneficiază de drept de acces permanent (24 de ore din 24, 7 zile din 7) la spațiul închiriat, pentru personalul propriu și pentru personalul autorizat al partenerilor săi contractuali, în scopul exploatării, întreținerii și intervenției asupra echipamentelor. Modalitatea concretă de acces, inclusiv predarea cheilor sau a mijloacelor de control acces, se stabilește prin contract și prin procesul-verbal de predare-primire.

3.6. Protecția mediului

Responsabilitățile de mediu în legătură cu spațiul închiriat revin în exclusivitate chiriașului, de la data preluării bunului și până la data încetării contractului.

Chiriașul are obligația de a respecta toate standardele legale de protecție a mediului aplicabile activității desfășurate, de a gestiona conform legii deșeurile rezultate, inclusiv deșeurile de echipamente electrice și electronice și acumulatorii, și de a obține, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

3.7. Interdicția subînchirierii și a cesiunii

Chiriașul nu poate subînchiria, integral sau parțial, bunul care face obiectul contractului și nu poate cesa contractul de închiriere unui terț fără acordul scris prealabil al proprietarului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara. O clauză în acest sens se prevede expres în contractul de închiriere.

Găzduirea în spațiul închiriat a echipamentelor aparținând altui furnizor de rețele sau de servicii de comunicații electronice se poate realiza numai cu acordul scris prealabil al proprietarului. Prezenta clauză nu aduce atingere obligațiilor care revin părților în temeiul Legii nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice.

CAPITOLUL IV. CONDIȚII DE PARTICIPARE. SITUAȚIA PERSONALĂ A OFERTANTULUI

4.1. Cine poate participa

La licitație pot participa persoane juridice române sau străine care au calitatea de furnizor de rețele de comunicații electronice și/sau de furnizor de servicii de comunicații electronice, autorizat în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 111/2011, ori care au în obiectul de activitate operațiuni ce permit amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice, și care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse prin documentația de atribuire.

Având în vedere destinația specifică a spațiului, la procedură nu pot participa persoane fizice fără calitatea de operator economic.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

4.2. Cazuri de excludere

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura de atribuire orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani, a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la data desemnării persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Va fi de asemenea exclus ofertantul care:

- a) nu a achitat taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) nu a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate prin documentația de atribuire, în termenele prevăzute;
- c) are obligații exigibile de plată neachitate către bugetul general consolidat al statului și/sau către bugetul local al comunei Iara;
- d) se află în procedură de insolvență, reorganizare judiciară, faliment sau lichidare;
- e) a prezentat informații false sau documente neconforme în cadrul procedurii.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărei persoane interesate prezentarea de documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare, precum și de a solicita operatorului economic participant să facă dovada situației sale economice și financiare.

CAPITOLUL V. GARANȚII ȘI TAXE

5.1. Garanția de participare

Cuantumul garanției de participare este de 500 lei.

Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Garanția se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Iara sau prin virament în contul indicat în anunțul de licitație, cel târziu până la data și ora limită de depunere a ofertelor, dovada achitării fiind obligatoriu inclusă în ofertă.

Autoritatea contractantă reține garanția de participare în următoarele situații:

- a) ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de închiriere sau nu se prezintă pentru semnarea acestuia în termenul comunicat, din culpa sa;

c) ofertantul declarat câștigător nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut la pct. 5.2.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii solicitării scrise la registratura Primăriei comunei Iara, dar nu mai devreme de expirarea termenului de contestare, respectiv de soluționarea eventualelor contestații.

Ofertantului declarat câștigător, garanția de participare i se restituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție, sau, la cererea acestuia, se poate imputa asupra garanției de bună execuție.

5.2. Garanția de bună execuție (garanția contractuală)

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună execuție egală cu valoarea a două chirii lunare la prețul adjudecat.

Garanția de bună execuție acoperă eventualele debite înregistrate pe parcursul derulării contractului, indiferent de natura acestora, inclusiv penalitățile aferente, precum și eventualele prejudicii cauzate bunului închiriat.

În situația în care proprietarul reține din garanția de bună execuție sume datorate de chiriaș, acesta din urmă are obligația de a reîntregi garanția în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării reținerii. Nereîntregirea garanției constituie încălcare a obligațiilor contractuale.

Garanția de bună execuție se restituie chiriașului în termen de 30 de zile de la data încetării contractului și a predării spațiului pe bază de proces-verbal, cu condiția ca acesta să nu înregistreze debite față de autoritatea contractantă.

5.3. Costul documentației de atribuire

Documentația de atribuire se pune la dispoziția solicitanților contra cost, la prețul de 50 lei, reprezentând contravaloarea costurilor de multiplicare, care se achită la casieria Primăriei comunei Iara. Dovada achitării se anexează ofertei.

CAPITOLUL VI. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR ȘI CONȚINUTUL ACESTORA

6.1. Reguli generale privind oferta

Ofertele se redactează în limba română, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, și se semnează pe fiecare pagină de către reprezentantul legal sau împuternicitul ofertantului.

Oferta se depune la registratura Primăriei comunei Iara, localitatea Iara nr. 282, com. Iara, jud. Cluj, până la data și ora limită indicate în anunțul de licitație, și se înregistrează în ordinea primirii, în registrul de intrări-ieșiri, cu precizarea datei și a orei.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii, până la atribuirea contractului, și este confidențială până la data deschiderii de către comisia de evaluare. Ofertele depuse după data și ora limită se restituie nedeschise.

Oferta se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

6.2. Conținutul plicului exterior

Pe plicul exterior se indică obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior cuprinde documentele de calificare:

1. Scrisoare de înaintare – Formular 1;
2. Împuternicire pentru reprezentantul ofertantului, însoțită de actul de identitate al acestuia – Formular 2 (dacă este cazul);
3. Certificatul de înregistrare fiscală – copie conformă cu originalul;
4. Certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte obiectul de activitate și faptul că ofertantul nu se află în procedură de insolvență, reorganizare, faliment sau lichidare;
5. Actul constitutiv/statutul, din care să rezulte că ofertantul poate desfășura activitățile pentru care solicită închirierea – copie;
6. Dovada calității de furnizor de rețele și/sau de servicii de comunicații electronice, respectiv certificatul-tip/documentul emis de Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM) ori dovada notificării prevăzute de O.U.G. nr. 111/2011 – copie;
7. Certificat de atestare fiscală emis de organul fiscal central (A.N.A.F.), valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte lipsa datoriilor restante la bugetul general consolidat;
8. Certificat fiscal emis de Serviciul de impozite și taxe locale al Primăriei comunei Iara, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul local;
9. Declarație de participare – Formular 3;
10. Fișa de informații generale privind ofertantul – Formular 4;
11. Dovada constituirii garanției de participare – copie;
12. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire – copie;
13. Contractul-cadru de închiriere însoțit, semnat și ștampilat pe fiecare filă de către ofertant.

6.3. Conținutul plicului interior

Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care aceasta este declarată întârziată.

Plicul interior conține oferta financiară propriu-zisă – Formular 5, exprimată în euro/mp/lună, fără T.V.A., semnată de reprezentantul legal al ofertantului, în original. Prețul ofertat nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prevăzut la pct. 2.1.

CAPITOLUL VII. DESFĂȘURAREA PROCEDURII ȘI CRITERIUL DE ATRIBUIRE

7.1. Anunțul de licitație

Anunțul de licitație se întocmește după publicarea anunțului de intenție și cuprinde elementele prevăzute de lege. Anunțul se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei comunei Iara,

7.2. Comisia de evaluare

Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de evaluare constituită prin dispoziție a primarului comunei Iara, formată dintr-un număr impar de membri, dintre care cel puțin un reprezentant al structurii de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Nu pot face parte din comisia de evaluare persoane care se află într-o situație de conflict de interese, respectiv care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertanții persoane

fizice sau cu asociații, administratorii ori reprezentanții legali ai ofertanților persoane juridice, precum și persoane care au un interes patrimonial în legătură cu procedura. Fiecare membru semnează, la data preluării atribuțiilor, o declarație de imparțialitate și confidențialitate.

7.3. Deschiderea ofertelor și evaluarea

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

Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică. Comisia de evaluare analizează documentele din plicul exterior și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin documentația de atribuire.

Secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și numai dacă există cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte valabile, comisia întocmește un proces-verbal prin care constată imposibilitatea deschiderii plicurilor interioare, iar autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație, cu păstrarea documentației de atribuire aprobate pentru prima licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura se poate desfășura și în situația în care a fost depusă o singură ofertă valabilă, aceasta putând fi declarată câștigătoare dacă îndeplinește criteriile de valabilitate și prețul oferit este cel puțin egal cu prețul de pornire.

Pe parcursul aplicării procedurii, 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 se propune de comisia de evaluare și se transmite de autoritatea contractantă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii. Clarificările nu pot conduce la modificarea prețului ofertat.

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, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, precum și pe ceilalți ofertanți cu privire la rezultatul procedurii.

7.4. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferite, exprimat în euro/mp/lună, fără T.V.A.

În cazul în care două sau mai multe oferte valabile prezintă același preț, cel mai mare, comisia de evaluare solicită ofertanților în cauză, în plic închis, o nouă ofertă financiară, care nu poate fi mai mică decât cea inițială. Contractul se atribuie ofertantului care prezintă cel mai mare preț în urma acestei etape.

7.5. Solicitarea de clarificări de către persoanele interesate

Orice persoană 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, într-o perioadă care nu depășește 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării, și de a transmite răspunsul cu

cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor. Răspunsurile se transmit tuturor persoanelor care au achiziționat documentația de atribuire, fără a se dezvălui identitatea solicitantului.

7.6. Anularea procedurii

Procedura de licitație se anulează în cazul în care:

- a) în cadrul celei de a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Anularea se decide prin act al autorității contractante, cu avizul structurii de specialitate, și se comunică în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acesteia. În cazul anulării, autoritatea contractantă nu are obligația de a plăti despăgubiri participanților, cu excepția restituirii garanțiilor de participare.

CAPITOLUL VIII. ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate încheia contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii către ceilalți ofertanți.

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în conformitate cu contractul-cadru din documentația de atribuire, cuprinzând în mod obligatoriu clauzele prevăzute în prezentul caiet de sarcini, care face parte integrantă din contract.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage reținerea garanției de participare. În acest caz, precum și în situația în care ofertantul câștigător se află în imposibilitate fortuită sau de forță majoră de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul de a declara câștigătoare oferta clasată pe locul al doilea, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Contractul de închiriere, împreună cu anexele sale, se înregistrează la organul fiscal competent în condițiile legii și constituie, în condițiile art. 1.798 din Codul civil, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite.

CAPITOLUL IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia prin act adițional, în condițiile pct. 1.5;
- b) prin acordul scris al părților, cu o notificare prealabilă de cel puțin 30 de zile calendaristice;
- c) prin denunțarea unilaterală de către proprietar, atunci când interesul public o impune, respectiv dacă Consiliul Local al comunei Iara hotărăște utilizarea imobilului în alt scop, cu o notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice, termen necesar relocării echipamentelor de comunicații electronice;
- d) prin reziliere, la inițiativa proprietarului, în cazul neplății chiriei mai mult de 60 de zile de la scadență, al schimbării destinației spațiului, al subînchirierii sau cesiunii fără acordul proprietarului ori al neconstituirii sau nereîntregirii garanției de bună execuție;

- e) prin reziliere, la inițiativa oricăreia dintre părți, în cazul neîndeplinirii de către cealaltă parte a obligațiilor esențiale asumate prin contract, astfel cum vor fi enumerate expres în contractul de închiriere;
- f) prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu o notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice, cu obligația achitării tuturor sumelor datorate până la data predării efective a spațiului;
- g) în caz de forță majoră sau caz fortuit care face imposibilă executarea contractului pe o perioadă mai mare de 6 luni;
- h) în cazul pieirii totale sau al degradării bunului într-o măsură care îl face impropriu destinației convenite.

Pentru cazurile prevăzute la lit. d) și e), părțile convin inserarea în contract a unui pact comisoriu prin care rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, la expirarea unui termen de 15 zile calendaristice de la data notificării scrise adresate părții în culpă, dacă aceasta nu remediază neîndeplinirea obligației în acest termen. Obligațiile a căror neexecutare atrage rezilierea vor fi enumerate expres în contract, potrivit art. 1.553 din Codul civil.

La încetarea contractului, indiferent de cauză, chiriașul are obligația de a elibera spațiul și de a-l preda pe bază de proces-verbal în termen de cel mult 30 de zile calendaristice. În caz de refuz, autoritatea contractantă va proceda la evacuare potrivit procedurii speciale prevăzute de Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente, precum și contravaloarea folosinței spațiului până la eliberarea efectivă, fiind suportate de către chiriaș.

CAPITOLUL X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR ȘI CĂILE DE ATAC

Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante emis în cadrul procedurii de atribuire se poate adresa autorității contractante cu o cerere prin care solicită revocarea, modificarea sau, după caz, emiterea actului. Cererea se depune la registratura Primăriei comunei Iara și se soluționează în termen de 30 de zile de la înregistrare, de către comisia de soluționare a contestațiilor constituită prin dispoziție a primarului, formată din alți membri decât cei ai comisiei de evaluare.

Parcursul acestei proceduri administrative nu îngreuește și nu condiționează dreptul persoanei interesate de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 348 din O.U.G. nr. 57/2019.

Litigiile apărute în legătură cu executarea contractului de închiriere se soluționează pe cale amiabilă, iar în cazul în care părțile nu ajung la un acord, de către instanțele judecătorești competente de la sediul autorității contractante.

CAPITOLUL XI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și din contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător.

Documentația de atribuire cuprinde: prezentul caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere și formularele (Formularele 1-5).

Ofertanții au obligația de a studia documentația de atribuire și de a se informa cu privire la starea de fapt și de drept a spațiului. La cererea persoanelor interesate, autoritatea contractantă asigură vizitarea amplasamentului, pe baza unei programări prealabile.

Modificarea prezentului caiet de sarcini se poate face numai anterior datei limită de depunere a ofertelor, prin act al autorității contractante, care se aduce la cunoștința tuturor persoanelor care au achiziționat documentația de atribuire, cu prelungirea corespunzătoare a termenului de depunere a ofertelor.

Anexe la prezentul caiet de sarcini:

Anexa nr. 1 – Plan de amplasament și releveu cu delimitarea spațiului de 19,68 mp;

Anexa nr. 2 – Extras din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara, pozițiile 10 și 10.1;

Anexa nr. 3 – Raportul de evaluare nr. 20 din 14.08.2026 (extras privind valoarea de piață a chiriei).

Primar
Popa Ioan Dorin

Avizat
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Drăghiciu Petruța-Mariana