

HOTĂRÂRE A Nr.21/2026

privitor la închirierea prin licitație publică a unui imobil(magazin alimentar) ce aparține domeniului public al comunei Vâlcele,înscris în CF nr.23554,localitatea Ariușd

Consiliul local al comunei Vâlcele, județul Covasna,

Analizând referatul de aprobare a d-lui primar Dima Mihaly cu nr.225/2026 ,

Având în vedere:

- raportul de avizare al comisiei de specialitate și al compartimentului de resort întocmite în acest sens;
- prevederile Legii nr.273/2006,privind finanțele publice locale,cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art.287,lit.b,art.297,alin.(1),lit.c,art.310-313,art.332-346,art.354-355 și art.362-363 din O.U.G.nr.57/2019,privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.183 din Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală,cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art.463,alin.(2)-(3) din Legea nr.227/2015,privind Codul Fiscal,cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art.1270 și art.1777-1835 din Noul Cod Civil – Legea nr.287/2009,
- necesitatea de creștere a veniturilor proprii ale bugetului local al comunei Vâlcele,în scopul asigurării finanțării cheltuielilor publice locale,în condițiile legii,
- prevederile Legii nr.52/2003,privind transparența decizională în administrația publică,replicată,cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Legii nr.24/2000,privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,replicată,cu modificările și completările ulterioare.

În art.108,art.110,alin.(1),art.129,alin.(1),art.129,alin.(2),lit.c,art.129,alin.(6),lit.b,art.139,alin.(2) și art.196,alin.(1),lit."a",art.197 și art.200 din OUG nr.57/2019,privind Codul administrativ,

HOTĂRÂȘTE :

Art.1.- Se aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului (magazin alimentar)situat în comuna Vâlcele,sat Ariușd,nr.194,județul Covasna,ce aparține domeniului public al comunei Vâlcele,înscris în CF nr.23554,localitatea Ariușd.

Art.2.- Se aprobă Procedura pentru închirierea prin licitație publică a imobilului(magazin alimentar),ce aparține domeniului public al comunei Vâlcele,înscris în CF nr.23554,localitatea Ariușd,conform anexei nr.1,care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Se aprobă Caietul de sarcini pentru închirierea prin licitație publică a imobilului(magazin alimentar),ce aparține domeniului public al comunei Vâlcele,înscris în CF nr.23554,localitatea Ariușd,conform anexei nr.2,care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4.-(1)Durata închirierii este de 7 ani de la data semnării contractului de închiriere,cu posibilitatea de prelungire prin acte adiționale cu acordul părților.

(2).Prețul de pornire a licitației este de 2.752 lei/lună.

Art.5.- Se desemnează ca membri în comisia de evaluare a ofertelor următorii consilieri locali:

Bartos Alexandru – Gavril

Gligor Ioan

Kertesz Artur-Gyula

Art.6.- Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Vâlcele,prin aparatul de specialitate.

Araci la 12.05.2026

Președinte de ședință,
Coscodar Daniel



Contrasemnează,
Secretarul general al com.Vâlcele
Poiană Ion





PROCEDURA

privind închirierea prin licitație publică a imobilului (magazin alimentar), ce aparține domeniului public al comunei Vâlcele, înscris în CF nr.23554- Vâlcele, situat în localitatea Ariușd, nr.194

I. Autoritatea Contractantă

Comuna Vâlcele, cu sediul în localitatea Araci, nr.765, județul Covasna, Cod fiscal:4404591, telefon:0267330148.

II. Obiectul licitației

(1) Închirierea prin licitație publică a clădiri situate în localitatea Ariușd, nr.194, aparținând domeniului public al comunei Vâlcele, înscrisă în CF nr.23554, Vâlcele.

(2) Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii: spațiu comercial.

III. Forma de licitație

Închirierea se face prin licitație publică, în conformitate cu prevederile art.332, alin.(1), coroborate cu prevederile art.334, din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Se ține seama de regulile prevăzute de art.554 din Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind proprietatea publică a statului.

IV. Termene

(1) Licitația va avea loc la data și ora stabilită, prin dispoziția primarului comunei Vâlcele, privind organizarea licitației și anunțul



procedurii, la sediul Primăriei comunei Vâlcele din localitatea Araci, nr. 765, județul Covasna.

(2) Termenul limită stabilit conform Legii nr. 98/2016 de depunere a ofertelor pentru înscriere la licitație este prevăzut în anunțul către Monitorul Oficial. Depunerea ofertelor pentru înscrierea la licitație se face la sediul Primăriei comunei Vâlcele.

(3) Documentația de atribuire poate fi studiată și achiziționată, fără cost, de la compartimentul de achiziții publice din cadrul Primăriei comunei Vâlcele, la cerere.

(4) Conform art. 341, alin. 26 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de atribuire.

(5) Predarea-primirea bunului imobil se face prin proces-verbal în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

V Durata închirierii

(1) Conform art. 1783 C. Civ. termenul maxim pentru care se poate încheia un contract de locațiune (închiriere) nu poate depăși 49 de ani, în caz contrar contractul încetează de drept la împlinirea termenului de 49 de ani.

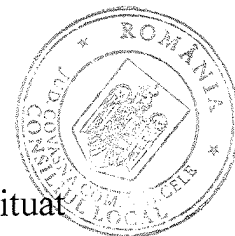
(2) Clădirea aflată în localitatea Ariușd nr. 194, aparținând domeniului public al comunei Vâlcele, se închiriază pe o durată de 7 ani cu începere de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii.

VI. Elemente de pret

(1) Valoarea minimă de pornire a licitației este de 2.752 lei/lună.

(2) După semnarea contractului de închiriere, plata chiriei se face lunar, la casieria Primăriei comunei Vâlcele.

(3) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii și poate fi plătită la casieria Primăriei comunei Vâlcele, cu specificația la obiectul de plată, garanție participare licitație clădire



aparținând domeniului public al comunei Vâlcele, cu nr. cadastral 23554, situat în localitatea Ariușd, nr. 194.

După adjudecare, chiriașul va depune în contul de garanții, diferența de garanție până la concurența sumei adjudecate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare.

(4) Ofertanților declarați necâștigători, la solicitarea scrisă, li se va restitui garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

(5) Anual chiria se va indexa cu indicii de inflație, după publicarea acestuia de către Institutul Național de Statistică.

VII. Oferta

(1) Oferta se redactează în limba română.

(2) Oferta se depune la sediul Primăriei comunei Vâlcele, într-un singur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei comunei Vâlcele în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

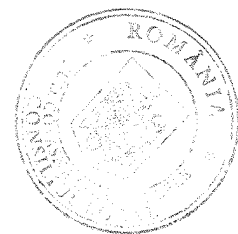
(3) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(4) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

VIII. Participarea la licitație

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică/persoană fizică autorizată, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

- a plătit taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta de participare, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenul prevăzut în anunțul de licitație;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor la bugetul local;



- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei Vâlcele, 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.

(3) Persoana de contact informații licitație: Barbu Florentina, tel: _____, înregistrarea participanților se va face la adresa: comuna Vâlcele, sat Araci, nr. 765, județul Covasna, în zilele de luni-vineri, între orele 08 – 14,00.

IX. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor – condiții de valabilitate ale ofertelor

(1) Oferta trebuie să cuprindă condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația.

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite prin anunțul procedurii. Riscurile de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini, atrage de drept eliminarea acestora de a mai participa la licitație.

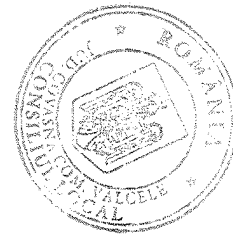
(4) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(5) Ofertele vor fi depuse de către ofertanți într-un plic închis, ce va fi marcat, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită) iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea:

LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE CLĂDIRE AFLATĂ ÎN LOCALITATEA ARIUȘD, nr. 194,

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE _____, ora: 11,00.

b) declarație de participare la licitație, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezenta procedură)

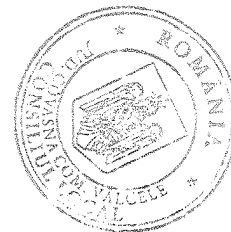


- c) declarație de eligibilitate semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr.2 la prezenta procedură).
- d) formular de ofertă (anexa 3 la prezenta procedură).
- e) dovada achitării datoriilor financiare către Primăria comunei Vâlcele(certificat fiscal - original,copie legalizată sau conformă cu originalul,valabil la data depunerii ofertei).
- f)dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat – certificat de atestare fiscală(original,copie legalizată sau conformă cu originalul,valabil la data depunerii ofertei)eliberată de ANAF:
- g)certificat constatator (original,copie legalizată sau conformă cu originalul)emisă de Registrul Comerțului.
- h)dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare la licitație(copii).
- i)copie după actul de identitate ale reprezentantului persoanei juridice și,după caz,a persoanei fizice participante.
- j)împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul.
- k) Plicul care este transmis/depus la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de licitație,ori este primit de către organizatorul licitației după expirarea datei și orei limită pentru depunere,se returnează de către comisia de licitație fără a fi deschis.

X. Instrucțiuni privind modul de desfășurare a licitației

(1) Anunțul privind organizarea licitației va fi adus la cunoștința publică prin afișare la sediul și pe site-ul organizatorului licitației,cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru desfășurarea licitației și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- informații privind organizatorul licitației;
- informații privind obiectul închirierii,descrierea și identificarea acestuia;
- informații privind obținerea documentației de atribuire;
- data limită și locul de depunere a ofertelor;



- data și locul de desfășurare a ședinței de licitație.

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

(4) Depunerea documentelor solicitate, prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire a licitației.

(5) Comisia de licitație stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitație se face cu verificarea de către membrii comisiei de licitație a documentelor de valabilitate depuse și înregistrate la Primăria comunei Vâlcele pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să se consemneze în scris despre cele constatate.

(7) În cazul în care în urma 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.

(8) Pentru cea de - a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(9) În cazul în care în cadrul celei de - a doua proceduri de licitație nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

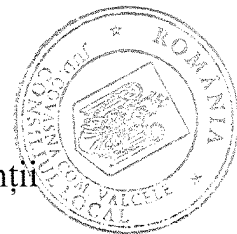
XI. Precizări privind componenta și competența comisiei de licitație.

(1) Comisia de licitație este compusă din 5 membri – 3 reprezentanți ai consiliului local și 2 reprezentanți ai primarului comunei Vâlcele.

(2) Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

a) Verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;

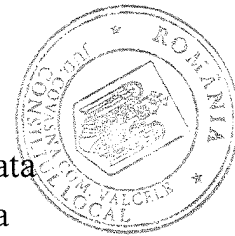
b) Asigurarea derulării procedurii de licitație propriu-zisă, stabilirea ofertantului câștigător și întocmirea procesului – verbal respectiv a raportului procedurii de licitație



- c) Verifică ofertele prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili,excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile fie nu au prezentat în totalitate,până la data limită de depunere,ofertele solicitate.
 - d) Licitația se desfășoară la data, ora și locul menționate în anunțul de licitație. Orice modificare a acestora trebuie comunicată în prealabil celor interesați.
 - e) Ședința este condusă de președintele comisiei de evaluare care declară deschisă ședința de licitație,prezintă obiectul licitației și se vor deschide ofertele.
- (3)Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător,ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală,departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

XII. Obligațiile chiriașului

- (1)Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:
- a) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică 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;După adjudecare,chiriașul va depune în contul de garanții,diferența de garanție până la concurența sumei adjudecate a chiriei lunare,corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare.
 - d) Să mențină bunul închiriat în stare corespunzătoare;
 - e) Să mențină curățenia în limita amplasamentului;
 - f) Să restituie bunul,pe bază de proces-verbal,la încetarea,din orice cauză,a contractului de închiriere,în stare bună.



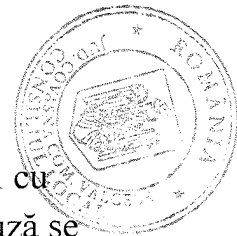
- g) Chiriașul se obligă să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în cazul existenței rețelelor tehnico-edilitare, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare.
- h) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

XIII. Criterii de atribuire

- (1) Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț ofertant;
- (2) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat;
- (3) În cazul în care ofertele nu pot fi departajate prin compararea valorii prețului negociat, acestea fiind egale, se va solicita ofertanților aflați în această situație o nouă valoare a prețului, în plic sigilat.

XIV. Încheierea contractului de închiriere

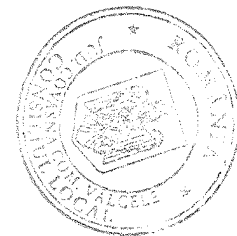
- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (2) Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
- (3) Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia chiriașului.
- (4) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării de atribuire a contractului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (5) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garanției depuse odată cu oferta și pierderea dreptului de câștigător.



- (6) 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.
- (7) În cazul în care, în situația prevăzută mai sus, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează. Ulterior autoritatea contractantă va relua procedura de licitație.

XV. Încetarea închirierii

- (1) La expirarea termenului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină bunul imobil închiriat. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.
- (2) Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.
- (3) În caz de forță majoră comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților de decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una dintre părți nu va plăti penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului.
- (4) Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.
- (5) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul imposibilității de exploatare a bunului imobil închiriat, situație verificată și constatăată de



comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

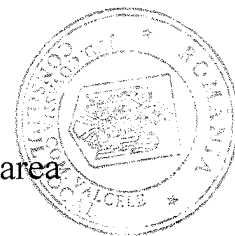
- (6) Contractul de închiriere va fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele cazuri:
 - a) În cazul în care interesul național sau local o impune;
 - b) Schimbarea destinației bunului imobil;
 - c) Neplata chiriei la termenul menționat.

XVI. Soluționarea litigiilor

- (1) Candidații pot face contestație.
- (2) Contestația se formulează în scris, în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului verbal de licitație și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.
- (3) Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.
- (4) Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.
- (5) În termen de 3 zile lucrătoare de la aprobarea raportului procedurii de licitație, ofertantul adjudecatar va fi invitat pentru semnarea contractului de închiriere.

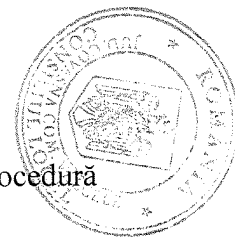
XVII. Dispoziții finale

- (1) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.
- (2) Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților pe site-ul autorității: www.primariavalcele.ro
- (3) Dacă din diferite motive, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.



- (4) Organizatorul licitației are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza contractului de închiriere.
- (5) Bunul imobil nu poate fi subînchiriat/înstrăinat, fără acordul autorității contractante.
- (6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele de atribuire necesare participării la licitație vor fi puse la dispoziția solicitantului gratuit.
- (7) Taxa de participare de 150 lei se va constitui în lei la casieria Primăriei comunei Vâlcele sau în contul RO 82TREZ25621070250XXXXX, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, cu minim o zi lucrătoare înainte de data de organizare a licitației.

Notă: Taxa de participare nu se restituie participanților



OFERTANT PERSOANĂ JURIDICĂ

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1.-Denumirea completă a ofertantului

.....

2.- Sediul ofertantului (adresă completă).....,telefon.....

3.- Date de identificare a ofertantului(număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de înregistrare).....

4.- Persoana fizică împuternicită să prezinte societatea la procedură este:.....

5.- Ne angajăm,ca,în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere în termenele stipulate în documentația de licitație.

6.- Am luat la cunoștință de faptul că,în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat la pct.5,vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului.

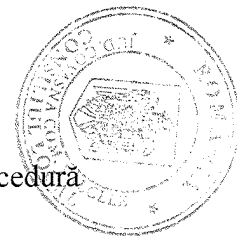
7.- Ne angajăm răspunderea exclusivă,sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie,în vederea participării la procedură,precum și pentru realitatea informațiilor,datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.

8.- Am luat la cunoștință de prevederile documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Numele,funcția,ștampila și semnătura

Data:

Întocmirii reprezentatului legal



OFERTANT

DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind _____, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe propria răspundere că:

- Nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul 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.
- În ultimii 3 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.
- În ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participare 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;

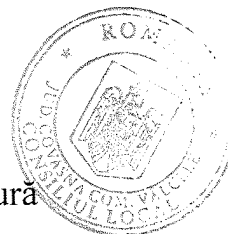
Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg ca 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

Data:

Întocmirii reprezentantului legal



Anexa nr.3 la procedură

OPERATOR ECONOMIC _____

FORMULAR DE OFERTĂ

Către(denumirea autorității contractante)

Domnilor, examinând documentația de atribuire, subsemnatul(a)....., reprezentant ai ofertantului..... (denumirea /numele ofertantului), ne oferim ca ,în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem..... , pentru suma lei (suma în cifre și litere).

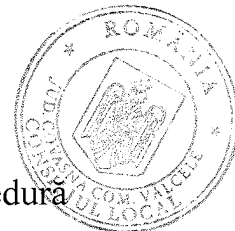
Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la evaluarea ofertelor de către comisie și va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate. Până la încheierea și semnarea contractului de achiziție publică această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

....., în calitate de, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele(denumire/nume operator economic)

Ofertant.....
(Denumire/numele)

Semnătura și ștampila.....



Anexa nr.4 la procedura

CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____ 2026

Încheiat între:

COMUNA VÂLCELE, cod fiscal 4404591, cu sediul în comuna Vâlcele, sat Araci, nr. 765, județul Covasna, reprezentantă prin primar, Dima Mihaly, în calitate de proprietar, pe de o parte,

Și

PJ/PF _____ cu sediul social/domiciliul în _____, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului, Cod Fiscal _____, reprezentată de D-na/dl. _____, administrator care se identifică prin CI, seria __, nr. ____, CNP _____, telefon _____, în calitate de chiriaș, pe de altă parte, a intervenit următorul contract în temeiul:

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere cu respectarea dispozițiilor art. 1777 – 1835 din Noul Cod Civil.

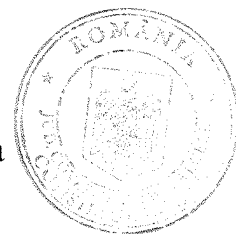
Art. 1.- Obiectul contractului de închiriere este imobilul înscris în CF nr. 23554, Vâlcele, în suprafață de 454 mp. situat în localitatea Ariușd nr. 194, atribuit conform procesului-verbal de desfășurare și adjudecare a licitației publice nr. _____, având destinația _____.

Art. 2.- Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data de _____ până la data de _____.

Art. 3.- Chiria lunară adjudecată este de _____ lei, iar plata chiriei adjudecate se face lunar, până la finele lunii în curs, la casieria Primăriei comunei Vâlcele.

Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală sau cu jumătate din durata sa inițială.

Art. 4.- Pentru întârzierea la plată, chiriașul va plăti majorări conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, art. 183, în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, se percep majorări de întârziere, conform alin. (2), nivelul majorărilor de întârziere este de 1% din quantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune



de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

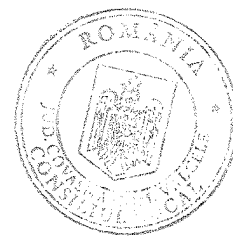
Art.5.-Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract nu pot fi transferate către terți fără acordul proprietarului.

Art.6.- Proprietarul se obligă:

- a) Să predea spațiul liber de sarcini;
- b) Să garanteze chiriașului folosința netulburată pe toată durata contractului.

Art.7.-Chiriașul se obligă:

- a) Să respecte obiectul și profilul de activitate pentru care s-a închiriat bunul imobil respectiv magazin alimentar;
- b) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) Să plătească chiria, plata utilităților se va face separat în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- d) Să nu subînchirieze/înstrăineze sub orice formă bunul imobil închiriat;
- e) Să plătească taxă pentru spațiul închiriat, conform art.463, alin.(2) și (3) din Legea nr.227/2015, privind Codul Fiscal;
- f) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini. După adjudecare, chiriașul va depune în contul de garanții, diferența de garanție până la concurența sumei adjudecate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii.
- g) Să nu aducă modificări constructive fără acordul proprietarului și fără autorizațiile prevăzute de lege;
- h) Să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;
- i) Să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în cazul existenței rețelelor tehnico-edilitare, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare;
- j) Să păstreze curățenia în jurul bunului închiriat;



- k) Să suporte noile tarife în cazul apariției unor reglementări privind modificarea chiriei.

Art.8.- La data expirării contractului de închiriere,chiriașul are obligația eliberării bunului imobil.

Art.9.- Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral,anticipat și necondiționat de către proprietar în următoarele situații:

- a) Interesele publice o cer;
- b) Schimbarea destinației bunului imobil,inclusiv înstrăinarea, subînchirierea, asocierea cu persoane fizice sau juridice fără acordul proprietarului;
- c) Neplata chiriei la termenul stabilit;
- d) Nerespectarea unui punct din prevederile art.7,din prezentul contract;

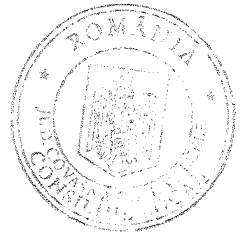
Art.10.- Rezilierea va opera de drept,fără somație,pune în întârziere și fără îndeplinirea oricărei alte formalități de la data comunicării acestei măsuri,iar chiriașul va preda bunul imobil liber de sarcini.

Art.11.- În cazul rezilierii,dacă debitul nu va fi recuperat pe cale amiabilă,acesta va fi recuperat pe cale judecătorească.

Art.12.- La expirarea contractului,proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia. Tacita relocațiune nu operează în cazul prezentului contract.

Art.13.- Forța majoră:

- a) Prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților,imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile;
- b) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă;
- c) Situația de forță majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract,pe toată perioada în care aceasta acționează;
- d) La dispariția cazului de forță majoră,condițiile prezentului contract reintră în vigoare;



Art.14.- Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi interpretate de chiriaș, conform art.1270 din Noul Cod Civil.

Art.15.- Fac parte integrantă din prezentul contract, următoarele anexe:

- HCL nr. ___ a Consiliului local Vâlcele
- Comunicarea deciziei privind adjudecarea licitației publice;
- Extras de carte funciară a imobilului;

Notă:

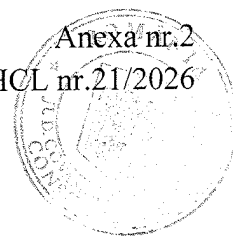
Prezentul contract poate fi completat până la data încheierii și cu alte clauze conforme prevederilor legale.

Proprietar,

Chiriaș,

R O M Â N I A
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA VÂLCELE

Anexa nr.2
la HCL nr.21/2026



Aprob,
Primar

Dima Mihaly

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr.23554,
situat în localitatea Ariușd,nr.194 și aflat în domeniul public al comunei Vâlcele**

CAPITOLUL I

Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unui imobil (magazin alimenta)ce aparține domeniului public al comunei Vâlcele,înscris în CF nr.23554,situat în localitatea Ariușd,nr.194, organizatorul licitației fiind comuna Vâlcele,cu sediul în localitatea Araci,nr.765,telefon:0267330148,cod fiscal:4404591.

CAPITOLUL II

Descrierea imobilului care face obiectul închirierii

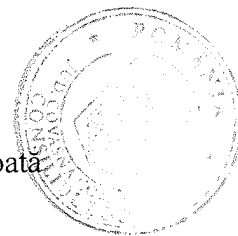
Obiectul închirierii îl constituie imobilul care se află în localitatea Ariușd, nr.194, comuna Vâlcele,județul Covasna,CF nr.23554,identificat conform cărții funciare,în suprafață de 457 mp. prin licitație publică.

Suprafața de 457 mp. aparține domeniului public al comunei Vâlcele,care va avea destinația de spațiu comercial – magazin alimentar. Cartea Funciară va constitui anexa nr.1.

CAPITOLUL III

Condițiile și regimul de exploatare a imobilului închiriat

3.1.Adjudecătorul va putea desfășura în imobil activitatea declarată în ofertă de spațiu comercial(magazin alimentar).



3.2. Locatorul/chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația imobilului pe toată durata închirierii.

3.3. Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

3.4. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii autorizațiilor de funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator/proprietar sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.5. De asemenea, locatarul/chiriașul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în bune condiții. În cazul în care chiriașul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în imobilul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, proprietarul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

3.6. Chiriașul nu are dreptul să modifice starea fizică actuală a imobilului fără acordul proprietarului.

CAPITOLUL IV

Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 2.752 lei/lună.

CAPITOLUL V

Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit lei/lună.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitației private, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

5.3. Pasul de licitație, în urcare este de 10% din prețul de pornire al licitației.

CAPITOLUL VI

Cerințele privind calificarea ofertanților

6.1. Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să fie persoane fizice/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate;
- b) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație, taxa de participare, în contul comunei Vâlcele, Cont ____, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

6.2. Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.



CAPITOLUL VII

Cuquantumul garanției de participare și a taxei de participare pentru licitație

7.1. Garanția de participare se constituie în contravaloarea a două chirii de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei și se restituie ofertantului care nu se clasează pe primul loc în urma licitației, în baza unei solicitări scrise.

7.2. Garanția de participare este obligatorie și se constituie fie numerar, la casieria comunei Vâlcele, fie prin instrument de garantare irevocabil emis, în condițiile legii, de o societate bancară ori de o societate de asigurări sau prin virament bancar în contul RO82TREZ25621070250xxxxx, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe la nivelul a două chirii, respectiv 5.504 lei.

Programul de funcționare a casierii este:

Luni – joi între orele :8,00 – 12,00

Vineri: 8,00 – 10,00

7.3. Taxa pentru participare se constituie în cuantum de 150 lei și este necesară pentru acoperirea cheltuielilor de publicare precum și a costurilor de imprimare și duplicare a documentelor.

7.4. Chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, la nivelul a două chirii, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

CAPITOLUL VIII

Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

8.1. Destinația imobilului închiriat este pentru desfășurarea activității comerciale (magazin alimentar).

8.2. Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația pe toată durata contractului.

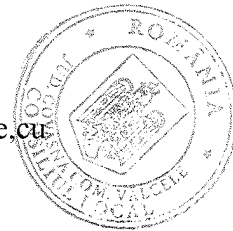
CAPITOLUL IX

Interdicția subînchirierii bunului

9.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat unui terț este interzisă.

CAPITOLUL X

Durata închirierii bunului



10.1. Durata închirierii este de 7 ani, de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire prin acte adiționale cu acordul părților.

CAPITOLUL XI

Obligațiile chiriașului

- 11.1. Să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 6 luni de la data semnării contractului;
- 11.2. să utilizeze imobilul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.
- 11.3. să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite;
- 11.4. să respecte regulile urbanistice ale zonei;
- 11.5. răspunde de normele PSI și SSM pe durata desfășurării activității în imobilul închiriat;
- 11.6. să întrețină imobilul închiriat pe cheltuiala proprie;
- 11.7. va permite proprietarului verificarea imobilului când este nevoie la solicitarea acestuia;

CAPITOLUL XII

Obligațiile proprietarului

- 12.1. va preda imobilul ce face obiectul închirierii pe baza unui proces verbal de predare-primire.
- 12.2. va controla modul în care este folosit imobilul închiriat.

CAPITOLUL XIII

Facilități suplimentare – Nu sunt

CAPITOLUL XIV

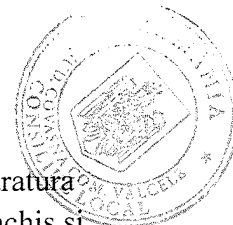
Perioada de valabilitate a ofertei

- 14.1. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XV

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor



15.1. Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

15.2. Ofertele vor fi depuse de către ofertanți într-un plic închis, ce va fi marcat, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită) iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea:

LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE CLĂDIRE AFLATĂ ÎN LOCALITATEA ARIEUȘ, nr. 194,

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE _____, ora: 11,00.

a) declarație de participare la licitație, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezenta procedură)

b) declarație de eligibilitate semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 2 la prezenta procedură).

c) formular de ofertă (anexa 3 la prezenta procedură).

d) dovada achitării datoriilor financiare către Primăria comunei Vâlcele (certificat fiscal - original, copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei).

e) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat – certificat de atestare fiscală (original, copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) eliberată de ANAF:

f) certificat constatator (original, copie legalizată sau conformă cu originalul) emisă de Registrul Comerțului.

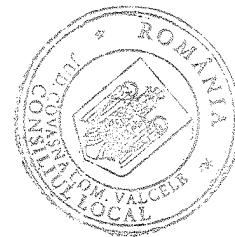
g) dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare la licitație (copii).

h) copie după actul de identitate ale reprezentantului persoanei juridice și, după caz, a persoanei fizice participante.

i) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul.

j) Plicul care este transmis/depus la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de licitație, ori este primit de către organizatorul licitației după expirarea datei și orei limită pentru depunere, se returnează de către comisia de licitație fără a fi deschis.

15.3. În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentele de închiriere.



15.4.Documentația de închiriere se obține prin accesarea site-ului instituției www.primariavalcele.ro și la cerere,de la registratura comunei Vâlcele.

15.5.În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate,titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

15.6.Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini,să fie completă,fermă,reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

15.7.Orice comunicare,solicitare,informare,notificare și alte asemenea,trebuie transmise în scris titularului dreptului de proprietate la registratura comunei.

15.8.Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii,respectiv în momentul primirii.

15.9.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data,ora și locul depunerii,respectiv deschiderea ofertelor

Data și ora de depunere a ofertelor va fi comunicat prin anunțul ce va fi publicat la sediul instituției,pe site-ul instituției și într-un ziar local. Locul de depunere a ofertelor și de deschidere a acestora este sediul Primăriei comunei Vâlcele,din satul Araci,nr.765,județul Covasna.

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

CAPITOLUL XVI

Reguli finale de atribuire a contractului de închiriere

16.1.Prin excepție de la prevederile art.341,alin(20) din O.U.G.nr.57/2019,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 efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din O.U.G.nr.57/2019;
- b) Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din O.U.G.nr.57/2019.

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.