



COMUNA PIȘCHIA



Anexă la Proiectul de hotărâre din data de 09.09.2025

APROBAT PRIMAR,

Obreja Andrei-Raul

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”

Informații generale privind proprietarul:

Comuna PIȘCHIA

Loc. Pișchia, str. Principală, nr. 261, județul Timiș,

CIF: 5481541

Tel: 0256-234101, Fax: 0256234101

Email: luci.guran@gmail.com; primaria@comunapischia.ro

Persoană de contact: Guran Nicolae-Lucian

Descrierea bunului supus închirierii:

- spațiu în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic. Bunul a făcut obiectul unei locațiuni cu destinație de farmacie umană; se dorește continuarea asigurării unui spațiu în care să fie desfășurată aceeași activitate.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație, precum și condițiile de participare, în vederea închirierii spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic.

CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

Art. 2: (1) Poate participa la procedura de licitație orice persoană juridică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

pg. 1 CAIET DE SARCINI - închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”

- a) a plătit garanția de participare reprezentând contravaloarea a minimului a două chirii (adică 710 lei) conform art. 334 alin. (5) din Codul administrativ;
- b) a depus oferta împreună cu documentele solicitate;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile bugetare de plată;
- d) nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

(2) Nu are dreptul să participe persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie, în ultimii 3 ani (conform art. 339 alin. 2 din OUG 57/2019). Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

CAPITOLUL II - DEPUNEREA OFERTEI

Art. 3: Reguli privind oferta

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Oferta se redactează în limba română.

Oferta se depune la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

Plicul interior trebuie să conțină următoarele documente:

- **Dovada plății garanției de participare la licitație** reprezentând contravaloarea a minimului a două chirii (adică 710 lei);
- Copie **certificat ONRC din care să rezulte capacitatea ofertantului de a desfășura activitate de farmacie;**
- **Certificate de atestare fiscală:**
 - * de la Direcția impozite și taxe a Primăriei de la sediul social al ofertantului;
 - * de la Direcția Generală a Finanțelor Publice în circumscripția careia ofertantul persoană juridică își are sediul;
- **Oferta de preț • minim 355 lei exclusiv TVA/lună**

CAPITOLUL III - GARANȚIA DE PARTICIPARE ȘI PREȚUL DE PORNIRE

Art. 4. Înscirarea la procedură este condiționată de plata unei garanții de participare în valoare de 710 lei.

Prețul minim de pornire este de 355 lei exclusiv TVA/lună.

Prețul minim de pornire a fost stabilit luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de Ircons Eval S.R.L. înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr. 1697 din 28.04.2025, dar și valori anterioare ale chiriei, bunul fiind închiriat în anii precedenți cu aceeași destinație de desfășurare a unei activități farmaceutice. Astfel, Consiliul Local Pișchia a aprobat prețul de pornire de 355 lei exclusiv TVA / lună pentru întregul spațiu supus închirierii.

DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 4.1. Contractul de închiriere se va încheia pentru o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii.

CAPITOLUL IV - LICITAȚIA

Art. 5. Documentația de atribuire va fi publicată pe site-ul Primăriei Pișchia (www.comunapischia.ro) iar la cerere va putea fi ridicată și în format fizic (cost 50 lei).

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire.

Clarificările pot fi solicitate scris/e-mail. Autoritatea trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în maximum 5 zile lucrătoare și cu cel puțin 5 zile înainte de termenul-limită de depunere a ofertelor (art. 335 Cod administrativ).

Procedura de licitație se poate desfășura doar dacă sunt depuse cel puțin două oferte valabile. În caz contrar, procedura se anulează, urmand a fi reluată la o dată ulterioară.

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

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, 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. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifică documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

Comisia de evaluare stabilește clasamentul ținând seama de prețul ofertat. Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț al chiriei lunare ofertat.

În cazul în care există valori de preț egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare.

CAPITOLUL V - SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

Art. 6. Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept sau într-un interes legitim printr-un act al autorității poate depune contestație în termen de 5 zile calendaristice, începând cu ziua următoare luării la cunoștință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal. Ziua luării la cunoștință este asimilată implicit zilei în care persoana trebuia sau ar fi putut să ia cunoștință despre actul apreciat ca vătămător.

Contestația este soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor, pe cale administrativă, putând fi luate măsuri de remediere a dreptului încălcat.

Soluția adoptată urmare a contestației depuse va fi comunicată petentului în termen de 5 zile de la data adoptării sale.

Soluția adoptată în soluționarea contestației poate fi atacată la instanța de contencios a Tribunalului Timiș, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, calculate de la data luării la cunoștință de către petent.

întocmit, Guran Nicolae Lucian





COMUNA PIȘCHIA



Anexă la Proiectul de hotărâre din data de 09.09.2025

APROBAT PRIMAR,

Obreja Andrei-Raul

REGULAMENTUL PROCEDURII

**pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din
apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus,
nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”**

Informații generale privind proprietarul:

Comuna PIȘCHIA

Loc. Pișchia, str. Principală, nr. 261, județul Timiș,

CIF: 5481541

Tel: 0256-234101, Fax: 0256234101

Email: luci.guran@gmail.com; primaria@comunapischia.ro

Persoană de contact: Guran Nicolae-Lucian

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație în vederea închirierii spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic. Bunul a făcut obiectul unei locațiuni cu destinație de farmacie umană; se dorește continuarea asigurării unui spațiu în care să fie desfășurată aceeași activitate.

CAPITOLUL II - PROCEDURA DE LICITAȚIE

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală, precum și pe pagina sa de internet, conform art. 335 alin. (1) din Codul administrativ.

Nu sunt cerințe speciale privind obligativitatea vizitării bunului supus închirierii; însă, la cererea persoanelor interesate, autoritatea contractantă poate stabili data și ora la care poate fi vizitat amplasamentul. În lipsa unei solicitări exprese din partea persoanelor

interesate, ofertantii nu vor putea invoca motive care au legatura cu situatia real existenta a bunului supus închirierii.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări în formă scrisă. Autoritatea contractantă are obligația să răspundă clar, complet și fără ambiguități în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării și cu cel puțin 5 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Solicitările de clarificări se transmit la registratura Primăriei Pișchia sau la adresa de e-mail: luci.guran@gmail.com, sau primaria@comunapischia.ro

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, acesta din urmă are totuși posibilitatea 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. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifica documentatia de atribuire si implicit conditiile esentiale de participare la procedura de licitatie, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În caz contrar, procedura se anulează, conform art. 336 alin. (18) din OUG 57/2019.

În cadrul unei a doua proceduri, este suficientă o singură ofertă valabilă pentru desfășurarea licitației.

Reguli privind anunțul de licitație:

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Pișchia.

Conținut minim al anunțului de licitație:

- informații despre autoritatea contractantă;
- descrierea bunului supus licitației;
- modalitatea de obținere a documentației;
- termene de depunere a ofertelor;
- data și locul desfășurării licitației;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor.

Anunțul se publică cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de termenul-limită pentru depunerea ofertelor.

Instrucțiuni privind elaborarea și prezentarea ofertelor:

Ofertantul are obligația să elaboreze oferta în limba română, respectând cerințele din documentația de atribuire și prezentul Regulament.

Oferta are caracter obligatoriu pe durata valabilității (90 zile).

Riscurile privind transmiterea ofertei (inclusiv forța majoră) cad în sarcina ofertantului.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Pișchia în două plicuri sigilate conform art. 336 alin. (3) Cod administrativ: detalii suplimentare în cuprinsul Caietului de sarcini.

Ofertele primite după termenul-limită se returnează nedeschise.

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

Ofertele se depun până cel târziu la data și ora limită stabilite în anunțul publicitar.

CAPITOLUL III - COMISIA DE EVALUARE ȘI LICITAȚIE

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, desemnați prin Dispoziția Primarului Comunei Pișchia.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un membru supleant.

Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți ai aparatului de specialitate al Primarului, optional și din reprezentanți ai Consiliului Local, sau alte persoane cu atribuții numite în acest scop.

Fiecare membru are un vot, deciziile se iau cu majoritate simplă.

Comisia funcționează doar în prezența tuturor membrilor sau a supleanților desemnați. Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei trebuie să respecte dispozițiile art. 338 și 317 din Codul administrativ privind conflictul de interese, astfel: pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale, 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 licitație. De asemenea, 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 doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, sau persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- c) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor și dacă le-a fost afectată imparțialitatea.

În caz de conflict de interese, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe conducătorul autorității despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la sedințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare, motivat, sau datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei:

- verificarea documentelor din plicuri;
- întocmirea proceselor-verbale de deschidere;
- evaluarea ofertelor;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia întocmește procesul-verbal și raportul de atribuire.

Analizarea ofertelor se face pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic; într-o prima etapă, la care pot participa și ofertanții, se menționează/evidențiază scris toate documentele cuprinse în oferta, urmând ca procesul-verbal întocmit să fie însoțit cu sau fără obiecții de către toate persoanele prezente.

Ulterior, într-o a doua etapă are loc întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, în deliberare, fără prezenta ofertanților, ulterior epuizării primei etape;

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

CAPITOLUL IV - DESEMNAREA CÂȘTIGĂTORULUI

Procedura este valabilă dacă sunt depuse minimum două oferte valabile. În caz contrar, procedura se anulează urmând a fi programată o nouă licitație. Contractul de închiriere se încheie după expirarea termenului de contestare și după desemnarea ofertei câștigătoare prin hotărâre sau proces-verbal de adjudecare.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura dacă sunt constatate abateri grave care afectează procedura de atribuire, potrivit art. 342 din Codul administrativ.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză semnarea Contractului în termen de 20 de zile de la data comunicării rezultatului procedurii, din culpa sa exclusivă, autoritatea poate desemna câștigător ofertantul clasat pe locul 2, în condițiile în care oferta îndeplinește condițiile de valabilitate și se mențin condițiile de valabilitate a procedurii.

întocmit, Guran Nicolae Lucian

