



Comuna Gugești, județul Vrancea

Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 71, cod poștal 627155,
Tel.: 0237.250.046, 0237.250.182 / Fax: 0372.402.825, 0237.250.182
E-mail: contact@primariagugesti.ro Web: www.primariagugesti.ro



NR. 5264/23.06.2025

APROB
PRIMAR
VASILE VATRA

CAIET DE SARCINI achizitie publica pentru **INCHIRIERE SPATII COMERCIALE IN PIATA AGROALIMENTARA NORILOR DIN COMUNA GUGESTI, JUDETUL VRANCEA**

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor ce fac obiectul închirierii

Comuna Gugești intenționează închirierea spațiilor comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Norilor situată în sat Gugești, comuna Gugești, județ VRANCEA, tarla T29, parcela 1401, nr.cad.55138.

Imobilul aparține domeniului public al comunei Gugești, în administrarea Consiliului Local Gugești, conform H.C.L. nr.108 din 14.12.2017. Terenul nu este înscris în lista cuprinzând monumentele istorice. Asupra terenului nu grevează servituți. Terenul nu figurează în zona cu interdicție de construire.

Construcția este alcătuită din următoarele încăperi:

PARTER		
NR. CRT.	DESTINAȚIE	SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)
SPAȚIU COMERCIAL 1 (Lapte și derivate)		24,22
P01	SPAȚIU VÂNZARE	16,82
P02	HOL	2,65
P02-1	BIROU RECEPȚIE MARFĂ	0,78
P02-2	VESTIAR	0,47
P03	DEPOZIT DE ZI	3,00

P04	DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE	0,50
SPAȚIU COMERCIAL 2 (Oua)		24,01
P05	HOL	2,65
P05-1	BIROU RECEPȚIE MARFĂ	0,78
P05-2	VESTIAR	0,47
P06	DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE	0,50
P07	DEPOZIT DE ZI	3,00
P08	SPAȚIU VÂNZARE	16,61
SPAȚIU COMERCIAL 3 (CARNE vita+porc+oaie)		35,53
P09	HOL	2,99
P09-1	BIROU RECEPȚIE MARFĂ	1,74
P09-2	VESTIAR	0,66
P10	DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE	0,76
P11	DEPOZIT DE ZI	4,15
P12	SPAȚIU VÂNZARE	25,23
P13	HOL	13,14
P14	GRUP SANITAR PERSOANE CU DIZABILITĂȚI	3,06
P15	GRUP SANITAR FEMEI	8,45
P16	CASA SCĂRII	11,83
P17	GRUP SANITAR BĂRBAȚI	8,45
P18	DEPOZIT CENTRAL MATERIALE CURĂȚENIE	2,51
P19	HOL	17,90
P20	SPAȚIU VÂNZARE FRUCTE, LEGUME, FLORI,	237,71
SPAȚIU COMERCIAL 4 (Branzeturi)		24,22
P21	SPAȚIU VÂNZARE	16,82
P22	HOL	2,65
P22-1	BIROU RECEPȚIE MARFĂ	0,78
P22-2	VESTIAR	0,47
P23	DEPOZIT DE ZI	3,00
P24	DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE	0,50

SPAȚIU COMERCIAL 5 (PEȘTE)		24,01
<i>P25</i>	<i>HOL</i>	<i>2,65</i>
<i>P25-1</i>	<i>BIROU RECEPȚIE MARFĂ</i>	<i>0,78</i>
<i>P25-2</i>	<i>VESTIAR</i>	<i>0,47</i>
<i>P26</i>	<i>DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE</i>	<i>0,50</i>
<i>P27</i>	<i>DEPOZIT DE ZI</i>	<i>3,00</i>
<i>P28</i>	<i>SPAȚIU VÂNZARE</i>	<i>16,61</i>
<i>P29</i>	<i>BIROU ADMINISTRATOR ȘI MEDIC VETERINAR</i>	<i>7,63</i>
<i>P30</i>	<i>SPAȚIU TEHNIC</i>	<i>7,63</i>
<i>P31</i>	<i>DEPOZIT S.N.C.U. Cat. III</i>	<i>8,80</i>
<i>P32</i>	<i>SPAȚIU DEPOZITARE CÂNTARE</i>	<i>5,82</i>
SUPRAFAȚĂ UTILĂ TOTALĂ		465,90
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ		540,16
ETAJ		
NR. CRT.	DESTINAȚIE	SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)
SPAȚIU 1 - ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – FAST FOOD		28,10
<i>E02</i>	<i>VESTIAR</i>	<i>5,58</i>
<i>E03</i>	<i>GRUP SANITAR</i>	<i>1,99</i>
<i>E04</i>	<i>DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE</i>	<i>1,72</i>
<i>E05</i>	<i>SPAȚIU PREPARARE ȘI SERVIRE</i>	<i>11,52</i>
<i>E06</i>	<i>DEPOZIT S.N.C.U. cat III</i>	<i>0,85</i>
<i>E07</i>	<i>DEPOZIT ALIMENTE</i>	<i>6,44</i>
SPAȚIU 2- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - CAFENEA		28,10
<i>E08</i>	<i>VESTIAR</i>	<i>5,59</i>
<i>E09</i>	<i>GRUP SANITAR</i>	<i>1,99</i>
<i>E10</i>	<i>DEPOZIT MATERIALE ȘI PRODUSE CURĂȚENIE</i>	<i>1,72</i>
<i>E11</i>	<i>SPAȚIU PREPARARE ȘI SERVIRE</i>	<i>11,52</i>
<i>E12</i>	<i>DEPOZIT S.N.C.U. cat III</i>	<i>0,85</i>
<i>E13</i>	<i>DEPOZIT ALIMENTE</i>	<i>6,44</i>
SUPRAFAȚĂ UTILĂ TOTALĂ		122,65
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ		170,54

1.2. Destinația bunurilor

Destinația spațiilor este desfășurarea de activități comerciale de vânzare a produselor de origine animală și non-animală către consumatorii finali.

2. Condițiile generale ale închirierii

2. 1. Regimul bunurilor

Comuna Gugesi organizeaza procedura de inchiriere pe **2 loturi**, astfel:

- ✓ LOTUL 1 – inchiriere spatii Parter;
- ✓ LOTUL 2 – inchiriere spatii Etaj.

Oparatorii economici au posibilitatea de a prezenta oferta la unul, sau la ambele loturi.

În derularea contractului de închiriere se va utiliza imobilul spațiu pus la dispoziție chiriașului în starea fizică prevăzută în procesul - verbal de predare-primire, proces-verbal ce se va încheia în maxim 15 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Chiriașul este obligat, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării altor cheltuieli, să notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării unor amenajări/reparații capitale la bunul imobil închiriat.

Amenajările/reparațiile rămân de plin drept, gratuit, libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere.

3. Durata închirierii

Termenul de închiriere este de **4 (patru) ani**.

La expirarea termenului de patru ani, la cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al Comunei Gugesi, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere, urmând a fi încheiat un act adițional.

4. Prețul de închiriere

Chiria minimă este echivalentul în lei (tarif/mp/luna sau /zi x mp), astfel:

PARTER		
DESTINAȚIE SPAȚIU	Unitate de masura	PREȚ
P01 P04 - SPAȚIU COMERCIAL 1 – Lapte si derivate	24,22	42 lei/mp/luna
P05 – P08 - SPAȚIU COMERCIAL 2 – Oua	24,01	42 lei/mp/luna
P09 -P12 - SPAȚIU COMERCIAL 3 - CARNE vita+porc+oaie + preparate	35,53	42 lei/mp/luna
P21- P24 - SPAȚIU COMERCIAL 4 - Branzeturi	24,22	42 lei/mp/luna
P25 – P28 - SPAȚIU COMERCIAL 5 (PEȘTE)	24,01	42 lei/mp/luna
P20 - SPAȚIU VÂNZARE FRUCTE, LEGUME, FLORI (tarabe)		
✓ Tarabe flori - Taraba 12, 13, 24, 25	taraba	42 lei/mp/luna
✓ Tarabe legume - Taraba 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17,	taraba	42 lei/mp/luna

În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de participare se restituie după încheierea contractului.

Garanția de bună execuție se achită anterior semnării contractului de închiriere și este în cuantum *a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației.*

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

În situația în care locatorul își exercită dreptul legal de a executa garanția de bună execuție, în condițiile reglementate prin contract, locatarul va avea obligația de a o reîntregi în termen de 15 zile lucrătoare, de la exercitarea acestui drept.

Garanția de bună execuție se restituie în cel mult 10 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor asumate prin contract.

În cazul prelungirii contractului, garanția de bună execuție se va restitui în termen de 10 zile lucrătoare de la expirarea perioadei de valabilitate a actului adițional, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor asumate prin contract.

7. Încheierea contractului

Comisia de evaluare a ofertelor are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 10 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului achiziției publice.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor interese stabilite conform punctului 6.

În cazul în care unii ofertanți declarați câștigători refuză încheierea contractului UAT Comuna Gugesti reia procedura pentru spațiile rămase neînchiriate, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care UAT Comuna Gugesti 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, Comisia de evaluare a ofertelor are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația prevăzută mai sus, nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se reia procedura pentru spațiile rămase neînchiriate.

În contractul de închiriere încheiat între UAT Comuna Gugesti și ofertantul declarant câștigător se va reglementa obligația virării chiriei în contul UAT Comuna Gugesti sau achitării în numerar la casieria Primăriei Comunei Gugesti.

18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29		
✓ Tarabe fructe – Taraba 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	taraba	42 lei/mp/luna
SPAȚIU VÂNZARE lapte si branzeturi mici producatori (6 virine)	vitrina	14 lei/mp/zi – persoane fizice; 20 lei/mp/zi – persoane fizice;
ETAJ		
E02 – E07 - SPAȚIU 1 - ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – FAST FOOD	28,10 mp	42 lei/mp/luna
E08 – E13 - SPAȚIU 2- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - CAFENEA	28,10 mp	42 lei/mp/luna

Chiria a fost stabilită conform tarifului/mp/lună din HCL nr. 10 din 27.02.2025 valabilă la data achizitiei.

Contravaloarea consumului de energie electrică se va calcula în funcție de citirea contorului electric aferent spațiului închiriat ca urmare a încheierii unui proces verbal între reprezentantul UAT Comuna Gugesti și reprezentantul chiriașului (locatarului) în care se va specifica indexul inițial și cel citit, reprezentând recuperare cheltuială prin refacturare a contravalorii energiei electrice consumate de către locatar, locatorul urmărind doar recuperarea unei cheltuieli efectuate pe numele sau de către prestatorul de servicii, neavând obligația să aibă înscrisă în obiectul de activitate realizarea prestărilor pe care le refacturează.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, reprezentantul chiriașului (locatarului) va avea posibilitatea facultativă de a încheia în mod direct, în baza contractului de închiriere, contracte cu furnizorii de servicii de utilități publice

Chiria stabilită în urma achizitiei va fi indexată cu rata inflației anuale.

5. Obligațiile principale ale părților

Obligațiile părților și celelalte clauze contractuale obligatorii sunt stabilite prin contractul cadru care face parte din documentația de atribuire, aferentă închirierii.

6. Garanția

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime stabilite ca preț de pornire.

Garanția de participare se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului nr. RO60TREZ6915006XXX003666 deschis la TREZORERIA FOCSANI, sau prin numerar depus la casieria instituției.

Garanția de participare se restituie ofertanților ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare la solicitarea acestora. În cazul în care ofertantul necâștigător nu solicită restituirea garanției de participare în cel mult 10 zile lucrătoare de la data licitației, această sumă se constituie venit la bugetul local.

8. Vizitare amplasament

Vizitarea amplasamentului se va efectua în măsura în care specificul imobilului o va permite, astfel încât sănătatea și integritatea fizică a vizitatorilor să nu fie puse în pericol. În urma vizitării amplasamentului sau a consultării documentației tehnice ce stau la baza realizării obiectivului de investiții, se va întocmi un Proces verbal.

Intocmit,

S.C. SC YTD REAL CONSULTING SRL S.R.L.

EXPERT

MIRELA ENE

