

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 104 din 26.05.2022.

Privind aprobarea închirierii prin licitație a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud;
- Referatul nr. 6314/26666/(RU)26665 din 19.04.2022 al Biroului Patrimoniu;
- Raportul de specialitate nr. 6314/27097/(RU)27096 din 20.04.2022 al Biroului Patrimoniu, privind aprobarea închirierii prin licitație publică a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud, conform planului de amplasament anexat;
- Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională;
- Prevederile art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile din Legea nr. 273 din 29 iunie 2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

În baza dispozițiilor art.129 alin.(2) lit."c", alin.(6) lit."a", alin.(14), art.139 alin.(3) lit. "g", art.243 alin.(1) lit."a", din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini și Fișa de date a procedurii privind închirierea prin licitație publică a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud, conform anexei nr.1, anexei nr.2, anexei nr. 3, care fac parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud, conform planului de amplasament anexat.

Art.3. Nivelul minim al chiriei de la care se pornește licitația publică este de 729,58 lei/lună, total 8755 lei/an pentru suprafața de 45 mp (clădire) și 68 mp (teren), fiind stabilit prin Raportul de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat, membru titular ANEVAR și este aprobat și însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Adjud.

Art.4. Se desemnează Primarul municipiului Adjud ca prin aparatul de specialitate, să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică de către Serviciul Administrație Publică Locală către Instituția Prefectului Județul Vrancea, în vederea exercitării controlului de legalitate, precum și tuturor persoanelor interesate.

Art. 6. Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de Biroul Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,
Alin-Cosmin MOISE

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jr. Andra Genoveva SIBIȘAN

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud

1.Date generale ale studiului de oportunitate

U.A.T. Adjud și-a însușit propunerea de închiriere prin licitație publică a a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud, T2, P44, conform planului de amplasament anexat.

Potrivit art. 333, alin. (1), alin.(5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, prin hotărâre a consiliului local și se face pe bază de licitație publică, organizată în condițiile legii.

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

3.Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

- Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:

Spațiul comercial este situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud, T2, P44, format din clădirea cu suprafața de 45 mp și terenul aferent de 68 mp, aparținând domeniului public al municipiului Adjud.

-Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi închiriat se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud, aparținând patrimoniului public al municipiului Adjud.

- Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea sunt:

- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de noi venituri la bugetul local al municipiului Adjud.

4. Prețul închirierii și date referitoare la procedura de închirierii

Nivelul minim al chiriei de la care se pornește licitația publică este de 729,58 lei/lună, total 8755 lei/an pentru suprafața de 45 mp (clădire) și 68 mp (teren), fiind stabilit prin Raportul de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat, membru titular ANEVAR și este aprobat și însușit de către Consiliul Local al Municipiului Adjud.

5. Date referitoare la procedura de închirierii

Conform prevederilor art.243 alin.(1) lit.”a”, art. 333 alin. (1) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ *„Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”* și *„Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.”*

La expirarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a aduce imobilul la starea sa inițială.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Alin-Cosmin MOISE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jr. Andra Genoveva SIBIȘAN

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local
nr. /

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a clădirii (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și a terenului aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud

Preț pornire licitație: 729,58 lei/lună

Capitolul I
Informații generale

1.1 Organizatorul licitației:

Denumire : Municipiul Adjud, în calitate sa de administrator prin Aparatul de Specialitate al Primarului.

Cod fiscal : 4350491

Adresa : Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea

1.2 Baza legală

Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

1.3 Tipul procedurii

Licitație publică

1.4 Obiectul procedurii

Imobil (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și teren aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud

1.5 Perioada închirierii

Perioada de închiriere a spațiului este de 5 ani, calculată de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul locatorului, în baza solicitării scrise a locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Prelungirea contractului nu va depăși termenul de 5 ani.

În cazul în care imobilul (spațiu comercial) cu suprafața de 45 mp și teren aferent de 68 mp, situat în Str. Copăcești, în incinta Oborului Adjud va face obiectul unui proiect de modernizare contractul de închiriere va înceta în baza unei notificări a locatarului.

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) acceptă faptul că prețul chiriei va fi majorat cu indicele de creștere a prețului chiriei comunicat de INS;
- c) prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de stat la data semnării actului adițional de prelungire;

- d) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea comercială;
- e) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;
- f) nu a fost și nu este nici în momentul încheierii actului adițional parte într-un litigiu purtat de Locatar în contradictoriu cu Municipiul Adjud sau Consiliul Local al municipiului Adjud.

Aceste condiții se probează prin înscrisurile eliberate de autoritățile sau instituțiile abilitate în materie.

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane juridice, române sau străine, care în mod cumulativ, îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației;
- c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi);
- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acestora nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestora.

2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unității administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare echivalentă cu contravaloarea a 2 chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul de la care pornește licitația.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Conform art 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ „Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.” Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire. Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de buna execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

Capitolul III

Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior)**, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului** precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, și după caz, **obiectul licitației** pentru care este oferta.

3.4. **Plicul exterior** va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată, însoțite de un opis al acestora:

- a) declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- b) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
- c) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Acest document trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatului.

2) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoana juridică) și al persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc., în original;

3) Actul constitutiv al persoanei juridice și Actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

4) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/instituție publică similară, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

5) Certificatul de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

6) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, în original;

7) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

8) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate împuternicite, în copie cu

mențiunea „conform cu originalul” a reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul ofertantului);

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în alta zi/ora decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

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

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta;

3) prețul ofertat/lună, plecând de la prețul de pornire al licitației;

4) Documente doveditoare privind cash-flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu quantumul a 4 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună x suprafața spațiului închiriat, exprimată în euro. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.;

5) dovada privind existența ISO 14001 sau echivalent;

6) Semnătură ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru spațiul comercial.

3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Organizator.

3.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.

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

3.12. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.13. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp raportat la suprafața imobilului de închiriat - pondere 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea menționată la alin. (2) - pondere 40%;

c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent - pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanți la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse

reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 4 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna x suprafața spațiului închiriat, exprimată în euro. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedură care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

4.4 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a)

Punctajul C(n) se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel: $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b)

Punctajul D(n) se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

Dacă ofertantul nu prezintă dovada asigurării de cash-flow - se acorda 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c)

Punctajul se acorda astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil - se acordă 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil - se acorda 0 puncte.

Capitolul V

Desfășurarea licitației

5.1 Anunțul pentru desfășurarea licitației se va publica cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, 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 www.adjud.ro.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită de depunere se returnează nedeschisă.

5.2 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitarea clarificărilor va fi transmisă cel mai târziu cu 10 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă cel târziu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

5.3 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data ședinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

5.4 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

5.5 Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.

5.6 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.

5.7 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

5.8 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

5.9 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV.

5.10 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 4.1. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire cel mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie, raportat la suprafața spațiului de închiriat, iar în cazul egalității departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flowului.

5.11 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

5.12 Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

5.13 Organizatorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5.14 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.13, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

5.15 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.13, comisia de evaluare are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

5.16 În cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

5.17 Organizatorul va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6. Organizatorul 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.

5.18 În sensul prevederilor art. 5.17 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 ca efect încălcarea principiilor transparența, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

b) Organizatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

5.19 În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va 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.

Capitolul VI Încheierea contractului de închiriere

6.1 Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.13.

6.2 Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

6.3 Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și acceptă prevederile caietului de sarcini și dispozițiile hotărârii de consiliu local care aprobă conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6.

6.4. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.

6.5 Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.

6.6 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.

6.7 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

6.8 În cazul în care organizatorul 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 are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.

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

6.10 Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.

6.11 Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.

6.12 În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.

6.13 Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de organizator și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții sau modernizări aduse de chiriaș rămân în proprietatea locatorului, locatarul renunțând la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat și pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, locatarul nu va fragmenta spațiul, ci el va rămâne în forma/structura aprobată de Consiliul Local al Municipiului Adj. d.

6.14 Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzut de lege, în termen de 30 zile de la data încheierii

contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.

6.15 Pe durata contractului de închiriere, locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării imobilului.

6.16 Pe durata contractului de închiriere este permisă subînchirierea spațiului, în condițiile legii, cu acordul prealabil al proprietarului, manifestat în scris. În cazul în care se accepta subînchirierea, Locatarul și cel desemnat ca și sub-locatar vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din Contractului de închiriere, pe durata contractului de subînchiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreeat se va efectua cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și necesita aprobarea prealabilă a locatorului.

6.17 La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună execuție echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la prețul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care devin incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

6.18 Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se păstrează de către organizatorul licitației până la constituirea garanției de bună execuție, ce va fi constituită din aceasta, cu eventuala completare a acesteia.

6.19 Garanția de bună execuție va putea fi eliberată la încetarea contractului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite, ca acesta și-a îndeplinit în mod corespunzător obligațiile asumate prin contract și după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,
Alin-Cosmin MOISE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jr. Andra Genoveya SIBIȘAN