

HOTĂRÂREA Nr. 288/2016
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului, situat în municipiul
Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.12

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 septembrie 2016;

Având în vedere cererea nr.15646/15.09.2016, Asociația Întreprinzătorilor din Ciuc solicită darea imobilului cu suprafața de 150-200 m² de la adresa: str. Kossuth Lajos nr.12,

Analizând Expunerea de motive și Raportul de specialitate nr.16025 din data 20.09.2016. întocmit de Biroul evidență a patrimoniului și concesiionări, închirieri, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri cu privire la aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.14,

Pe baza rapoartelor comisiei pentru:

- pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

- de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător,

- de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat.

- pentru servicii publice, comerț și relații cu cetățenii;

Potrivit prevederilor art.3 a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, precum și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006;

Potrivit prevederilor art.14 și art.15 a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.(2). lit.(c), alin.(5). lit.(a), art.45, alin.(3) și art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului, compus din birouri și dependințe, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.12, înscris în Cartea Funciară nr.815 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. top 154/2, 151/3, 150/2, pe numele Statului român, în vederea exploatării spațiului prin crearea unei platforme de lucru creative, inspiratoare pentru freelanceri, antreprenori începători, companii start-up, precum și sprijinirea culturii muncii antreprenoriale prin organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate, pe o perioadă de 10 ani.

Art.2. Se aprobă prețul de pornire a chiriei la 0,50 Euro/mp/lună.

Art.3 Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, ca anexele nr.1 și 2.

Art.4. Se împuternicește primarul municipiului de a numi, prin dispoziție, comisia de licitație.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire se însărcinează viceprimarul municipiului, prin Biroul de evidența a patrimoniului și concesiionări, închirieri.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- a) Instituției Prefectului județului Harghita;
- b) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc Füleki Zoltán Ladislau;
- c) Biroului evidența a patrimoniului și concesiionări, închirieri;
- d) Compartimentului financiar contabil și control financiar de gestiune.

**Președinte de ședință,
ORBÁN ZSOLT**

**Contrasemnează pentru legalitate-secretar,
HIPPACH CHRISTIAN**

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului, situat în municipiul
Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.12

Capitolul I.
OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de administrator în numele statului pentru bunurile proprietate privată sau publică a statului, în baza art5. din Ordonanță de urgență a Guvernului nr.54/2006.

Art.2. Obiectul prezentei închirierii îl formează spațiul, compus din birouri și dependințe, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kosstuh Lajos nr.12, în vederea exploatării spațiului prin crearea unei platforme de lucru creative, inspiratoare pentru freelanceri, antreprenori începători, companii start-up, precum și sprijinirea culturii muncii antreprenoriale prin organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate

Art.3. Imobilul, destinat închirierii, este înscris în Cartea Funciară nr.815 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. Top 154/2, 151/3, 150/2, pe numele statului român.

Capitolul. II.
MOTIVAȚIA INCHIRIERII

Art.4. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele:

- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, precum și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006;
- prevederile art.3 și art.15 a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- administrarea eficientă al patrimoniului pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Capitolul III.
DURATA INCHIRIERII

Art.5. Spațiul, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kosstuh Lajos nr.12, se închiriează pentru o durată de 10 de ani, cu posibilitate de prelungire.

Capitolul IV.
ELEMENTE DE PREȚ

Art.6. Se aprobă prețul de pornire la 0,5 Euro/mp/lună.

Art.7. Modul de achitare a chiriei va fi stabilit în contractul de închiriere.

Capitolul V. INVESTIȚII DE REALIZAT

Art.8. Spațiul va fi folosit conform destinației în baza contractului de închiriere.

Art.9. Imobilul va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini proprietarului.

Art.10. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului.

Art.11. Chiriașul va asigura întreținerea și curățirea obiectivului.

Capitolul VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI

Art.12. După aprobarea Studiului de oportunitate de către consiliul local, se publică anunțul privind organizarea licitației publice.

Art.13. Termenul minim de predare a ofertelor, este de 20 de zile calendaristice începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

Art.14. Contractul de închiriere se încheie în termen de maximum 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, în conformitate cu legea română.

Capitolul VII. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Art.15. Procedura de închiriere propusă se desfășoară prin licitație publică deschisă prin care orice persoană fizică autorizată sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Art.16. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, precum și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006.

Art.17. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, în caz contrar proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, atunci proprietarul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă.

Art.18. Proprietarul va asigura pe suport hârtie obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Documentația de atribuire costă 10 lei.

**Președinte de ședință,
ORBÁN ZSOLT**

**Contrasemnează pentru legalitate-secretar,
HIPACH CHRISTIAN**

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.12

Capitolul I. **DISPOZIȚII GENERALE**

Art.1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare, având ca temelie legală Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, precum și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006.

Art.2. Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini se aprobă prin hotărâre a consiliului local al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.3. Pentru închirierea spațiului, compus din birouri și dependințe, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.12, înscris în Cartea Funciară nr.815 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr.top 154/2, 151/3, 150/2, pe numele Statului român, în vederea exploatării spațiului prin crearea unei platforme de lucru creative, inspiratoare pentru freelanceri, antreprenori începători, companii start-up, precum și sprijinirea culturii muncii antreprenoriale prin organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate, se aprobă pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliului local al municipiului Miercurea-Ciuc.

Capitolul II. **OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

Art.4. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de administrator în numele statului pentru bunurile proprietate privată sau publică a statului, în baza art.5. din Ordonanță de urgență a Guvernului nr.54/2006.

Art.5. Obiectul prezentei închirierii îl formează a spațiul, compus din birouri și dependințe, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr.12, înscris în Cartea Funciară nr.815 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr.top 154/2, 151/3, 150/2., pe numele Statului român, în vederea exploatării spațiului prin crearea unei platforme de lucru creative, inspiratoare pentru freelanceri, antreprenori începători, companii start-up, precum și sprijinirea culturii muncii antreprenoriale prin organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate.

În inventarul municipiului figurând cu nr. Inventar 1999/80 în valoare de inventar 581.140 lei.

Art.6. Spațiul în cauză este compus din birouri și dependințe în suprafață totală de 168 mp.

Capitolul III. **MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII**

Art.7. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea obiectivului sunt următoarele:

Motivația de ordin economic:

- administrarea eficientă a patrimoniului municipiului Miercurea-Ciuc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Motivația pentru componența financiară:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea obiectivului închiriat.

- chiriașul va achita proprietarului, în contravaloarea obiectivului închiriat, o chirie anuală stabilită prin contract, precum și taxa construcție, dacă este cazul.

- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a obiectivului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu)

Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.

Motivația pentru componenta de mediu:

- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Capitolul IV. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.8. Spațiul situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kosstuh Lajos nr.12, se închiriază pentru o perioadă de 10 ani.

Capitolul V. REGIMUL BUNURILOR

Art.9. Spațiul situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kosstuh Lajos nr.12, va fi administrat și exploatat de chiriaș în conformitate cu prevederile contractului de închiriere și urmând a fi restituit de chiriaș la expirarea/încetarea contractului de închiriere.

Art.10. La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, inclusiv investițiile realizate. Chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur – bunurile care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini proprietarului, la expirarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii. Aceste fiind spațiul, compus din birouri și dependințe, cu dotările existente așa cum reiese din procesul verbal de predare-primire a spațiului, încheiat cu ocazia luării în folosință a spațiului de către chiriaș, care constituie proprietatea administrată de municipiu și care urmează a fi administrat și exploatat de chiriaș în conformitate cu prevederile contractului de închiriere.

b) bunurile de preluare – bunurile care pot reveni chiriașului la expirarea contractului de închiriere, în măsura în care aceasta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut proprietarului și au fost utilizate de către aceasta pe durata închirierii a obiectivului. Acestea pot fi utilajele, uneltele, obiectele necesare, precum și bunurile rezultate din investiții sau modernizări efectuate de chiriaș pe cheltuielile sale, dar cu aprobarea proprietarului.

c) bunurile proprii – bunurile care au aparținut proprietarului și care au fost folosite de către aceasta pe durata închirierii obiectivului, cu excepția celor prevăzute la lit.b).

Capitolul VI. CHIRIA ȘI GARANȚII FINANCIARĂ

Art.11. Se aprobă prețul de pornire la 0,5 Euro/mp/lună.

Art.12. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 1 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data realizării sumei datorate inclusiv conform art.1510 și art.1539 din Legea nr.287/2009 – Cod civil privitoare la executarea obligațiilor și conform art.184 alin.(2) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Art.13. Nivelul majorării de întârziere va fi modificată în funcție de reglementările legale.

Art.14. Pentru recuperarea creanțelor se aplică prevederile art.2517 și a art.2524 din Legea nr.287/2009 – Cod civil privitoare la prescripția extinctivă.

Art.15. Chiriașul are obligația ca, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună cu titlu de garanție, suma reprezentând 25 % din suma obligației de plată datorată pentru primul an pe seama contractantului.

Art.16. În cazul depășirii cu 30 de zile a scadenței de plată, chiria și penalitățile aferente se încasează de către proprietar din garanția de plată a chiriei prevăzută la art.15.

Art.17. În situația încasării de către proprietar a chiriei și a penalităților aferente din garanția de plată a chiriei, conform art.16, aceasta se va reconstitui de către chiriaș în termen de 90 de zile de la notificarea primită de la proprietar.

Art.18. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator dovada:- taxei de procurare a documentației de atribuire și garanției de participare.

Garanția de participare, reprezintă 10% din prețul minim de închiriere pentru un an, care va fi depusă în numerar la caseria municipiului Miercurea-Ciuc.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 5 zile de la data adjudecării pe bază de cerere. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia;
- revocarea ofertei de către ofertanți după adjudecare atrage pierderea garanției de participare;
- în cazul neprezentării la licitația publică;
- în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Capitolul VII. CONDIȚII DE MEDIU

Art.19. Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel, precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personal.

Art.20. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

Capitolul VIII. CARACTERISTICILE ȘI CONDIȚIILE INVESTIȚIEI

Art.21. Spațiul, în suprafață de 168 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Kosstuh Lajos nr.12, se află pe teritoriul administrativ al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.22. Spațiul destinat închirierii, este inventariat în patrimoniul Municipiului Miercurea-Ciuc și este propus spre închiriere în vederea exploatării spațiului prin crearea unei platforme de lucru creative, inspiratoare pentru freelanceri, antreprenori începători, companii start-up, precum și sprijinirea culturii muncii antreprenoriale prin organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate.

Art.23. Spațiul va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini proprietarului.

Art.24. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului.

Art.25. Spațiul, urmează a fi dat în închiriere în scopul exploatării acestuia prin crearea unei platforme de lucru creative, inspiratoare pentru freelanceri, antreprenori începători, companii start-up, precum și sprijinirea culturii muncii antreprenoriale prin organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate, organizarea de cursuri, prelegeri de specialitate, mese rotunde.

Capitolul IX.

CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

Art.28. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de , ora , riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel a chiriei, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin trei oferte valabile.

Capitolul X.

CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

Art.27. Investiția va fi susținută din fondurile proprii ale chiriașului sau credite indiferent de natura lor care servesc la renovarea spațiului conform destinației.

Art.28. Municipiul Miercurea-Ciuc nu are obligația să garanteze în nici un fel obținerea fondurilor presupuse de realizarea investiției.

Capitolul XI

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

Art.29. Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă. Contractul de închiriere se încheie în termen maxim de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Art.30. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

Art.31. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanentă a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

Art.32. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, proprietarul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și caietul de sarcini.

Art.33. Obiectul contractului de închiriere nu poate fi subconcesionat sau subînchiriat în tot sau în parte, unei alte persoane fizice autorizate sau juridice, obiectul închirierii, sau să vândă terenul închiriat. Se interzice constituirea dreptului de uzufruct, să încheie contract de asociere în participațiune în care să aibă calitate de asociat pasiv, respectiv să aducă ca aport la capitalul unei societăți comerciale bunul închiriat.

Art.34. Contract de închiriat încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**Președinte de ședință,
ORBÁN ZSOLT**

**Contrasemnează pentru legalitate-secretar,
HIPACH CHRISTIAN**