

HOTĂRÂRE Nr. 52/2016

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu comercial amplasat în
incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 26 februarie 2016;

Analizând Expunerea de motive și Raportul de specialitate nr.2692 din data 17.02.2016. întocmit de Administrația pieții, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri cu privire la aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu comercial în suprafață de 52 mp situat la etaj în incinta Complexului Comercial al Pieței Agro-alimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2.

Pe baza rapoartelor comisiei pentru:

- administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat.
- servicii publice, comerț și relații cu cetățenii

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, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art.3, art.14. alin.(1) și (2) și art.15 a Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.(2). lit.(c), alin.(5). lit.(c), 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 unui spațiu comercial în suprafață de 52 mp situat la etaj, în incinta Complexului Comercial al Pieței Agro-alimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, înscris în CF nr.50454 Miercurea-Ciuc, identificat sub nr. Top 503, 504/1/2/C/EV, 506/1/1/C/EV, 505/2/C/EV, 503.504/2/C/EV, 498/2/C/EV, 500/2/2/C/EV, 502/1/2/1/C/EV, pe o perioadă de 10 ani.

Art.2 Se aprobă prețul de pornire pentru spațiul comercial suma de 6 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 pentru a numi, prin dispoziție, comisia de licitație.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire se însărcinează viceprimarul municipiului, Administrația pieții și Biroul de evidență a patrimoniului și concesionări, închirieri.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- a) Instituției Prefectului județului Harghita;
- b) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc cu atribuții de primar;
- c) Biroului de evidență a patrimoniului și concesionări, închirieri;
- d) Compartimentului financiar contabil și control financiar de gestiune,
- e) Administrația pieții.

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu comercial amplasat în
incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare la etaj**

Capitolul I.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de proprietar.

Art.2. Obiectul prezentei închirieri îl formează, spațiul comercial în suprafață de 52,00 mp situat la etaj în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, înscris în CF nr.50454 Miercurea-Ciuc, sub nr. Top. 503, 504/1/2/C/EV, 506/1/1/C/EV, 505/2/C/EV, 503.504/2/C/EV, 498/2/C/EV, 500/2/2/C/EV, 502/1/2/1/C/EV.

Art.3. Spațiul destinat închirierii aparține domeniului public al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Capitolul. II.

MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

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

- prevederile art.14 alineatele (1) și (2) , art.15 a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 36 alineatul (2) litera ”c” și alineatul (5) litera ”a”, art.45 alin.(3)și art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

- administrarea eficientă al domeniului public al municipiului Miercurea-Ciuc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Capitolul III.

DURATA ÎNCHIRIERII

Art.5. Spațiul comercial amplasat în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, înscris în CF nr.50454 Miercurea-Ciuc, identificat sub nr. Top 503, 504/1/2/C/EV, 506/1/1/C/EV, 505/2/C/EV, 503.504/2/C/EV, 498/2/C/EV, 500/2/2/C/EV, 502/1/2/1/C/EV, se închiriază pentru o perioadă de 10 (zece) ani, cu posibilitate de prelungire.

Capitolul IV.

ELEMENTE DE PREȚ

Art.6. Prețul de pornire, pentru spațiul comercial de la etaj în suprafață de 52,00 mp, este de 6 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 destinat închirierii, aparține domeniului public al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.9. Acestea vor fi utilizate de către chiriași 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 spațiului închiriat, implicit a 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 deschise.

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 10 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 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.

**Președintele ședinței
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN**

**Contrasemnează pentru legalitate -secretar
HIPACH CHRISTIAN**

CAIET DE SARCINI
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu comercial amplasat în
incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare, la etaj

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. Închirierea spațiului comercial amplasat în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc, se aprobă pe baza studiului de oportunitate al închirierii prin hotărâre a consiliului local al municipiului Miercurea-Ciuc.

Capitolul II.
OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.4. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de proprietar.

Art.5. Obiectul prezentei închirieri îl formează spațiul comercial în suprafață de 52 mp situat la etaj, în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, înscris în CF nr.50454 Miercurea-Ciuc, sub nr. Top. 503, 504/1/2/C/EV, 506/1/1/C/EV, 505/2/C/EV, 503.504/2/C/EV, 498/2/C/EV, 500/2/2/C/EV, 502/1/2/1/C/EV, care face parte din domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.6. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea spațiului sunt următoarele:

Motivația de ordin economic:

- administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Miercurea-Ciuc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Motivația pentru componenta financiară:

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

- chiriașul va achita autorității locale, în contravaloarea spațiului închiriat, o chirie lunară stabilită prin contract.

- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a spațiului 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 III. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Art.7. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele:

- prevederile art. 14 alin.(1) și (2) , art.15 a Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(2) litera ”c” și alin.(5) litera”a”, art.45 alin.(3)și art.123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- administrarea eficientă al domeniului public al municipiului Miercurea-Ciuc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Capitolul IV. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.8. Spațiul comercial, situat la etaj în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, înscris în CF nr.50454 Miercurea-Ciuc, sub nr. Top. 503, 504/1/2/C/EV, 506/1/1/C/EV, 505/2/C/EV, 503.504/2/C/EV, 498/2/C/EV, 500/2/2/C/EV, 502/1/2/1/C/EV, se închiriază pentru o perioadă de 10 (zece) ani, cu posibilitate de prelungire.

Capitolul V. REGIMUL BUNURILOR

Art.9. Spațiul comercial, amplasat în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, constituie proprietatea Municipiului, 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 comercial, amplasat în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, 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 municipiului 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 spațiului. Acestea vor fi utilajele, uneltele, obiectele necesare, precum și bunurile rezultate din investiții sau modernizări efectuate de chiriaș pe cheltuiala sa, dar cu aprobarea proprietarului.

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

Capitolul VI. CHIRIA ȘI GARANȚIA FINANCIARĂ

Art.11. Prețul de pornire este de 6 euro/mp/lună pentru spațiul comercial de la etaj în suprafață de 52 mp.

Art.12. Întârzierea la plată a redevenței 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 excluderii de la licitație de către comisie;
- 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 comercial, amplasat în incinta Complexului Comercial al Pieței Agroalimentare din Miercurea-Ciuc str. Pieții nr.2, este înscris în CF nr.50454 Miercurea-Ciuc, sub nr. Top. 503, 504/1/2/C/EV, 506/1/1/C/EV, 505/2/C/EV, 503.504/2/C/EV, 498/2/C/EV, 500/2/2/C/EV, 502/1/2/1/C/EV.

Art.22. Terenul destinat închirierii, aparține domeniului public al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.23. Investiția se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism și a Autorizației de Construire, eliberate de Serviciul de Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Municipiului Miercurea-Ciuc, solicitate de către chiriaș în cazul realizării investiției.

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

Art.25. Chiriașul va asigura întreținerea și curățirea obiectivului și a căilor de acces.

Art.26. Spațiul va fi utilizat de către chiriași pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de orice sarcini proprietarului.

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 numai din fondurile proprii ale chiriașului, neimplicând eforturi financiare din partea proprietarului.

Art.28. Proprietarul 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 10 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 eficientă 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 subînchiriat în tot sau în parte, unei alte persoane fizice sau juridice, obiectul închirierii, sau să vândă spațiul 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 închiriere încetează în următoare 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 proprietar;
- 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.

**Președintele ședinței
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN**

**Contrasemnează pentru legalitate -secretar
HIPACH CHRISTIAN**