

R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR. 182/29.07.2021
privind închirierea prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1,
strada Sănătății, Oraș Năvodari

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinara din data de 29.07.2021 în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (1) și art. 134 alin. (1) lit. “a”, alin. (2), alin. (3) lit. “a”, alin. (5), art. 137, art. 138 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în dezbatere:

Referatul de aprobare al Primarului Orașului Navodari, proiectul de hotărâre inițiat de către acesta, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate;

Având în vedere art. 120, art. 121 din Constituția României, revizuită;

În conformitate cu prevederile art.332-348 coroborat cu dispozițiile art.310 alin.(1) și (2) lit. a) și b) ale art.312 alin.(2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului Civil, republicat;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. „j”, art. 84 alin. (1) și alin. (3), art.105, art 109, art. 129 alin. alin.(1), alin.(2) lit.c), art. 133, art. 139 alin.(1), alin.(3) lit.g) alin.(4), alin.(5) lit.a) precum și art. 196 alin. (1) lit. „a”, art.197 și art.286 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aproba închirierea prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1, strada Sănătății, Oraș Năvodari, în suprafață utilă totală de 225,14 mp, conform Anexei nr.2

ARTICOLUL 2 – Se aproba documentația de închiriere prin licitație publică a spațiilor înscrise în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

ARTICOLUL 3 - Valoarea de inventar a imobilului situat în Năvodari, strada Sănătății, Clădirea nr.33, în suprafață de 225,14 mp este de 129.768,44 lei.

ARTICOLUL 4 - Spațiul înscris la articolul 1 la prezenta hotărâre face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 21 din Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

ARTICOLUL 5 - Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire la cererea chirișului, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari.

ARTICOLUL 6 - Prețul minim de închiriere pentru spațiul înscris la articolul 1 este în valoare de 26,90 lei/mp/lună și a fost stabilit, în baza Raportului de evaluare nr.281/23.06.2021 întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L.

ARTICOLUL 7 - Se aproba garanția de participare în cuantum a două chirii lunare, respectiv 12.112,62 lei, a taxei de participare la licitație în cuantum de 500 lei și a contravalorii documentației de participare în cuantum de 100 lei.

ARTICOLUL 8 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

ARTICOLUL 9 - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Economice, Biroului Juridic, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Compartimentului Comunicare - Relații Publice.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 0 „ABȚINER”, la sedință fiind prezenți 19 consilieri din 19 consilieri în funcție. Un consilier prezent la sedința, nu a participat la dezbateră și adoptarea hotărârii în conformitate cu art.228 din O.U.G 57/2019 PRIVIND Codul Administrativ.

Anexa 1 la HCL nr. 182/29.07.2021 privind închirierea prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1, strada Sănătății, Oraș Năvodari

CAIET DE SARCINI
închirierea prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1, strada Sănătății,
Oraș Năvodari

Articolul 1 - Informații generale

(1) Obiectul licitației: închirierea prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1, strada Sănătății, Oraș Năvodari

(2) Condițiile și regimul de exploatare a bunurilor închiriate:

- spații în suprafață totală utilă de 225,14 mp situat în Năvodari, strada Sănătății, Clădirea nr.33;

Destinația bunurilor închiriate: spații cu destinația de birouri

Cheltuielile privind utilitățile (apă, caldură, salubritate, climatizare, energie electrică etc.) pentru desfășurarea activității specifice vor fi suportate în totalitate de locatar.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere fără dreptul acestora de a pretinde despăgubiri, vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând și reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatorului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se afla în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatorului.

Articolul 2 - Informații privind autoritatea contractantă
Denumirea: U.A.T. ORAȘ NĂVODARI
Cod fiscal: 4618382
Adresa: Strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanța, telefon 0241 761 603, 0241 760 353, fax 0241 761 606, e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro

Articolul 3 - Scopul aplicării procedurii

U.A.T. ORAȘ NĂVODARI, prin Primăria Orașului Năvodari, *invită persoanele juridice* interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere prin licitație publică a unor spații cu destinația de birouri

Articolul 4 - Legislația aplicabilă

Procedura de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și va fi licitatie publică cu ofertă în plic.

Articolul 5 - Valoarea estimată

Ciădirea nr.33 situată în Năvodari, strada Sănătății:

- spațiul în suprafață totală utilă de 225,14 mp, **prețul de pornire a licitației este de 26,90 lei/mp/lună.**

Articolul 6 - Durata contractului

Durata închirierii este de 5(cinci) ani.

Articolul 7 - (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertenților 30%;
- c) protecția mediului înconjurător 20 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat 10%.

(2) Criteriile de atribuire a contractului sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40 % din punctajul total.

Prețul minim al închirierii este de _____, conform HCL nr. _____.

Punctajul se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.
- b) Pentru al doilea nivel al chiriei ofertat se acordă 30 pct.
- c) Pentru al treilea nivel al chiriei ofertat se acordă 20 pct.
- d) Pentru celelalte oferte se acordă 10 pct.

b) capacitatea economico-financiară a ofertenților;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 30 % din punctajul total.

Ofertantul trebuie să prezinte Formularul 3 din care să rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimile 3 ani.

Punctajul se acordă astfel:

- a) Pentru cea mai mare valoare se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.
- b) Pentru a doua valoare se acordă 20 pct.
- c) Pentru a treia valoare se acordă 10 pct.
- d) Pentru toate celelalte valori se acordă 5 pct.

c) protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 20 % din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada declarației privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Neprezentarea documentului mai sus menționat duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10% din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada că prestează activități economice, servicii pe raza Orașului Năvodari.

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 clasaiți pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Articolul 8 - Participanții la licitația publică

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Articolul 9 - Transparența

- (1) Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Năvodari. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertei.
- (2) Licitația va avea loc în data de, la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, județul Constanța.
- (3) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată.
- (4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertei.
- (6) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (7) Autoritatea contractantă 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.
- (8) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (9) Autoritatea contractantă va asigura transmiterea răspunsului la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertei.

(10) 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 la alineatul (9), aceasta 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.

(11) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Articolul 10 - Taxe și garanții

(1) Garanția de participare la licitație reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

(2) Taxa de participare la licitație, pentru spațiile comerciale este în cuantum de 500 lei, iar contravaloarea documentației de licitație este de 100 lei.

(3) Garanția de participare la licitație se restituie în baza unei cereri formulate în acest sens, în termen de 15 zile lucrătoare, în următoarele cazuri:

- ofertantului a cărui oferta nu a fost stabilită castigatorie/eligibila (nu a îndeplinit condițiile de valabilitate înscrise în caietul de sarcini;
- în cazul în care nu a fost depusă oferta pentru participare la licitație;
- în cazul în care ofertantul nu s-a prezentat la licitație, dar au fost depuse un număr suficient de oferte pentru desfășurarea licitației;
- în cazul în care dintr-o eroare materială constatăată în cuprinsul documentației de atribuire, licitația nu se finalizează prin adjudecarea imobilului.

(4) Garanția de participare la licitație depusă nu întrunește condițiile de calificare.

- dacă ofertantul își retrage oferta în cursul valabilității acesteia;

- în cazul ofertantului declarat câștigător, dacă acesta nu se prezintă pentru încheierea contractului;

- în cazul respingerii ofertei aflate sub pretul minim de pornire;

- în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

(5) Formele de constituire a garanțiilor pot fi:

- sume depuse la casieria organizatorului, dovada achitării ei făcându-se prin chitanța eliberată și care însoțește oferta;

- ordin de plată achitat în contul organizatorului deschis la la Trezoreria Municipiului Constanța, cod fiscal 4618382, cont **RO38TREZ2315006XXX020069, beneficiar Oraș Năvodari**.

(6) Taxa de participare reprezintă cota – parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației. Nu se restituie la finalul licitației.

Taxa de participare la licitație se restituie în cazul, în care dintr-o eroare materială constatăată în cuprinsul documentației de licitație, licitația nu se finalizează prin adjudecarea spațiului.

Taxa de participare se poate achita direct prin depunere la casieria organizatorului sau prin ordin de plată în contul organizatorului, deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, cod fiscal 4618382, cont **RO34TREZ23121360250XXXXX, beneficiar Oraș Năvodari**.

Articolul 11 - Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertantii vor depune la sediul Primăriei Orașului Năvodari, din strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanța, până la data de, ora 12⁰⁰, ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și data licitației. Plicul exterior însoțit de scrisoarea de înaintare (formularul 1) va trebui să conțină:

PERSOANE JURIDICE

- fișă de informații privind ofertantul (informații generale despre ofertant) – (Formularul nr.3) semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- declarație de participare (Formularul nr.5) semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (CUI) (copie certificată conform cu originalul);
- statut și/sau act constitutiv, după caz, (copie certificată conform cu originalul);
- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original sau eliberat online cu semnătură electronică sau copie legalizată);
- certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul persoană juridică nu are datorii la:
 - a) – bugetul local al Orașului Năvodari (original sau copie legalizată);
 - b) – bugetul local de reședință/sediu (original sau copie legalizată);
 - c) – bugetul de stat (original sau copie legalizată);

Aceste documente trebuie să ateste lipsa datorilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației.

- împuternicirea de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere (original);
- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – (Formularul nr. 4) semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, dovada achitării taxei de participare și dovada constituirii garanției de participare (copie chitanță sau ordin de plată).

IMPORTANT:

Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) *Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant (Formularul 2).*
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal 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.
- (16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin.(1)-(13).

Articolul 12 - Comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(3) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(4) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(5) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(7) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Articolul 13 - Încheierea contractului

(1) Termenul de încheiere a contractului este de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor privind atribuirea contractului de închiriere.

(2) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(3) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(4) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Articolul 14 - Neîncheierea contractului

(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) În cazul în care autoritatea contractantă 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, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(4) În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, autoritatea contractantă reia procedura.

Articolul 15 - Drepturi și obligații

(1) Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stăngeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să achite taxele și impozitele ce reprezintă obligații bugetare ce decurg din prezentul contract de închiriere;
- f) să restituie spațiile la starea inițială, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarei normale;
- (3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) Este interzisă subînchirierea spațiilor.

Articolul 16 - Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele cazuri:

- 1) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat
- 2) prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- 3) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței.
- 4) în situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere.
- 5) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.
- 6) prin notificarea rezilierii contractului de către locatar în următoarele situații:
 - a. în cazul neachitarii timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.
 - b. în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului
 - c. dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiile altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.
 - d. în cazul în care locatarul primumnește însemnate stricăciuni spațiului aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu.

Articolul 17 - Dispoziții finale

- (1) Toate celelalte obligații vor fi stabilite și asumate prin contractul de închiriere.
- (2) Caietul de sarcini și documentația de participare la licitație se pun, contracost, la dispoziția solicitantului. Acestea pot fi achiziționate contra-cost, de la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, camera 17.
- (3) Protecția datelor - Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

FIȘA DE DATE
privind închirierea prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1, strada
Sănătății, Oraș Năvodari

- A. INTRODUCERE
- B. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR
- C. EVALUAREA OFERTELOR
- D. ALTE INFORMATII UTILE
- E. FORMULARE

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind autoritatea contractantă

Denumirea oficială: Orașul Năvodari
Adresă: Strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanța, cod postal 907500,
Telefon: 0241 761 60 și 0241 760 353
Fax: 0241 761 606
E-mail: secretariat@primaria-năvodari.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită U.A.T. ORAȘ NĂVODARI, prin Primăria Orașului Năvodari, *invită persoanele juridice* interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere prin licitație publică a spațiilor existente în Clădirea nr.33, etaj 1, strada Sănătății, Oraș Năvodari

A.3. Legislația aplicabilă

O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

A.4. Valoarea estimată

Valoarea estimată a chiriei pentru spații este:

Nr. crt.	Adresa imobil/spațiu	Suprafață utilă	Valoare
1	Năvodari, strada Sănătății, Clădirea 33, etaj 1, spații - birou	225,14 mp	26,90 lei/mp/luna

A.5. Durata contractului

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani.

A.6. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 30%;
- c) protecția mediului înconjurător 20 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat 10%.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei

- documente de calificare
- propunere financiară
- 1. Documentele de calificare:

PERSOANE JURIDICE

Nr. crt.	Denumire document	Pentru persoane juridice
1.	Certificat de înmatriculare	x
2.	Statutul/contractul societății	x

3.	certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului	x
4.	-certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul persoană juridică/ nu are datorii la:	x
	a) – bugetul local al Orașului Năvodari;	
	b) – bugetul local de reședință/sediu;	x
	c) – bugetul de stat.	x
	Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației.	
5.	împuternicirea de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere;	x
6.	- fișă de informații privind ofertantul (informații generale despre ofertant) – (Formularul nr. 3);	x
7.	- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – (Formularul nr. 4);	x
8.	- declarație de participare (Formularul nr. 5)	x
9.	- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, dovada achitării taxei de participare și dovada constituirii garanției de participare	x

Documentele de calificare împreună cu plicul ce contine oferta (plicul interior) vor fi depuse într-un plic mare (plicul exterior) închis și sigilat.
Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele/denumirea ofertantului, adresa acestuia, data și ora licitației.

Documentele de calificare vor fi prezentate în original, copie legalizată sau copie simpla (seminate pentru conformitate "conform cu originalul" de către ofertant), în funcție de cerințele din caietul de sarcini.

2. Propunerea financiară

Propunerea financiară (oferta) va fi elaborată în conformitate cu prevederile caietului de sarcini (formularul 2).

Prețul ofertei va fi exprimat în lei.

Oferta va fi depusă în plic separat în interiorul plicului ce conține documentele de calificare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicurilor ce conțin documentele de calificare și vor fi considerate calificate acele oferte care au îndeplinit în totalitate cerințele de la documentele de calificare.

D. ALTE INFORMATII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea oferte pot fi obținute de la Primăria Năvodari, strada Dobrogei nr.1, camera 17, Oras Năvodari, județul Constanța.

Plicurile ce conțin ofertele vor fi depuse în termenul prevăzut în caietul de sarcini la sediul Primăriei Năvodari, strada Dobrogei nr.1, ghișeu Registratură, Oraș Năvodari, județul Constanța.

E. FORMULARE

- 1) Scrisoare de înaintare (formular 1)
- 2) Ofertă (formular 2)
- 3) Fișa de informații (formular 3)
- 4) Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (formularul 4)
- 5) Declarație de participare (formularul 5)

Formular 1

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. _____

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Primăria Orașului Năvodari
Strada Dobrogei nr.1, Năvodari, județul Constanta

Ca urmare a anunțului publicitar prin care Primăria Orașului Năvodari anunță organizarea licitației publice în vederea încheierii prin licitație publică a unui spații cu destinația de birouri, vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil conform indicațiilor din fișa de date, punctul B - Modul de prezentare a ofertelor.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătură autorizată)

Formular 2

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____
(denumirea firmei și calitatea reprezentatilor legali / denumirea ofertantului), examinând documentatia de atribuire, în conformitate cu prevederile și cerintele solicitate, ne oferim sa liciăm pentru închirierea prin licitație publică a unor spații cu destinația de birou:

- spațiile situate în Năvodari, strada _____, _____ în
suprafață totală utilă de _____ mp, prețul de pornire a licitației este de _____
lei/mp/lună.

Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila până la semnarea contractului și ea
va ramane obligatorie pentru noi.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătură autorizată)

Formular 3

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FIȘA DE INFORMAȚII

1. Denumirea:
2. Codul fiscal/CNP
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:.....
Fax:
- E-mail:
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii:
- (în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:
- (adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piața a afacerilor:
9. Denumirea/numele: declar
pe propria răspundere și sub sancțiunile art.326 Cod Penal următoarele:

Cifra de afaceri în domeniul de activitate/veniturile pe ultimii 3 ani:

Cifra de afaceri anuală	Cifra de afaceri anuală
Anul	la 31 decembrie
(lei)	(echivalent Euro)

1.
2.
3.

Media anuală:

Data pentru care se determina echivalenta RON/EURO este cea afisata pe site-ul
www.bnro.ro cu 5 zile inainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor.

Ofertant _____ (semnătura autorizata)

Formular 4

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Declaratie privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului,
securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, în nume propriu / reprezentant al
S.C. _____ declar pe propria raspundere ca eu / societatea noastră, în
utilizarea imobilului adjudecat, voi /vom respecta reglementările în vigoare privind protecția
mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Data completarii _____

Oferant _____
(semnătura autorizata)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARATIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, _____ în nume propriu / reprezentant
al S.C. _____ (denumirea operatorului
economic), în calitate de ofertant, declar pe propria raspundere, sub sanctiunea excluderii din
procedura de achizitie publica si sub sanctiunile aplicabile faptei de fals in acte publice, ca:

- în in ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti
pentru participarea la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, fraudă si/sau spalare de
bani
- în ultimii 3 ani nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului
sau ale unităților administrativ-teritoriale, pentru care nu s-a încheiat contractul ori nu s-a plătit prețul
pentru culpa mea proprie.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si
inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii
declaratilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completarii _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

CONTRACT – CADRU

Încheiat între ORASUL NAVODARI, cu sediul în orasul Navodari, strada Dobrogei, nr.1, telefon 0241.761.603, fax 0241.761.606, cod fiscal 4618382, reprezentat legal prin domnul CHELARU FLORIN - Primar și d-na MITRAN MARGARETA– Director executiv, în calitate de LOCATOR, și
..... cu sediul / domiciliul în, strada, nr....., județul....., având CUI....., J....., reprezentant legal, identificat cu carte de identitate seria Nr....., cu domiciliul în localitatea ..., strada Nr.... Județul ..., în calitate de LOCATAR s-a încheiat următorul contract, conform prevederilor H.C.L. Năvodari nr.....

Capitolul I. Obiectul contractului :

Articolul 1 Obiectul contractului îl constituie închirierea _____, în suprafață totală utilă de _____ mp, conform *Procesului verbal de licitație nr. _____ și a H.C.L. Năvodari _____*.

Cap. II. Prețul contractului

Articolul 2 Prețul chiriei pentru spațiile care fac obiectul prezentului contract este în sumă de _____, conform procesului verbal de licitație.

Chiria lunară de plată este în sumă de _____ lei. Prețul închirierii va fi indexat anual cu rata pozitivă a inflației.

Capitolul III Modalități de plată

Articolul 3 Chiriașul va achita chiria lunar până la data de 15 a fiecărei luni.

Articolul 4 Plata se face prin ordin de plată în contul înscris în factură, deschis la Trezoreria Constanta, cod fiscal 4618382, sau direct la casieria Primăriei Orașului Năvodari, Direcția Economica.

Articolul 5 Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere conform legislației privind creanțele bugetare, iar după 2 luni consecutive de neplată, intervine rezilierea contractului de închiriere, recuperarea debitului restant prin instanța de judecată.

Capitolul IV Durata contractului

Articolul 6 (1) Termenul închirierii este de ani cu începere de la data de
La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, părțile pot conveni de comun acord la prelungirea contractului de închiriere, acord concretizat în scris printr-un act adițional la contractul de închiriere, la solicitarea chiriașului, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari.

(2) Dacă înainte de expirarea perioadei de închiriere nu se solicită prelungirea contractului cu cel puțin 30 de zile înainte, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui.

(3) În cazul denunțării unilaterale de către chiriaș, în scris, chiria se va plăti până la data predării imobilului ce face obiectul contractului.

Capitolul V Drepturile și obligațiile părților :

5.1. Drepturile și obligațiile proprietarului

Articolul 7 Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Articolul 8 Locatorul are dreptul să inspecteze imobilul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș. Verificarea se va face cu notificarea prealabilă a chiriașului.

Articolul 9 Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere.

Articolul 10 Locatorul are dreptul să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stănjeți folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Articolul 11 Proprietarul are obligația să predea imobilul, încheind un proces verbal de predare-primire în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

Articolul 12 Locatorul este obligat să notifice chiriașul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

Articolul 13 Locatorul este obligat să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Articolul 14 Locatorul este obligat să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop.

5.2. Drepturile și obligațiile chiriașului

Articolul 15 În temeiul contractului de închiriere, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului.

Articolul 16 Chiriașul are obligația să respecte toate normele în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.

Articolul 17 Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prevederilor prezentului contract de închiriere. Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere conform legislației privind creanțele bugetare.

Articolul 18 Chiriașul are obligația de a exploata bunul închiriat protejând elementele naturale de mediu.

Articolul 19 Chiriașul are obligația să se declare la Serviciul Impozite și Taxe Locale Năvodari, în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere.

Articolul 20 Chiriașul are obligația să achite taxele și impozitele ce reprezintă obligații bugetare ce decurg din prezentul contract de închiriere.

Articolul 21 Chiriașul are obligația să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

Articolul 22 Chiriașul are obligația să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.

Articolul 23 Chiriașul are obligația să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

Articolul 24 Chiriașul are obligația să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

Articolul 25 Chiriașul are obligația să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

Articolul 26 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Articolul 27 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celelalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Capitolul VII Dispoziții finale

Articolul 28 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închinare dă dreptul proprietarului să procedeze la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.

Articolul 29 Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile privind plata chiriei, după 2 luni consecutive de neplată, intervine rezilierea contractului de închinare cu o notificare prealabilă, acesta fiind de drept în întârziere, precedându-se la recuperarea debitului restant prin instanța de judecată.

Articolul 30 Proprietarul poate denunța unilateral contractul de închinare, prin notificare, cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile, când interesul local sau național o impune.

Articolul 31 Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închinare, prin notificare, cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile, acesta urmând să achite cuantumul chiriei până la data la care expiră perioada de preaviz.

Articolul 32 Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului.

Articolul 33 Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele înscrise în prezentul contract.

Articolul 34 În cazul în care litigiile ivite între părți nu se pot încheia amiabil, acestea se vor soluționa de instanța de judecată competentă.

Articolul 35 Prezentul contract a fost încheiat la data de _____, în 3 (trei) exemplare, unul pentru chiriaș și două pentru proprietar.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ