



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CURTICI

315200-Curtici str.Primăriei nr.47, jud.Arad, tel.0257/464004, fax.0257/464130
E-mail:secretariat@primariacurtici.ro



HOTĂRÂREA nr.57
din data de 14.03.2023

privind aprobarea Documentației de TRIBUIRE A CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE/SPAȚIILE CU DESTINAȚIA BIROU din Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F.nr.302883 Curtici nr.top.302883-C1, 302883-C2.

Consiliul Local al orașului Curtici, întrunit în ședința din data de 14.03.2023,

Având în vedere:

- **Referatul de aprobare nr.7620/09.03.2023** al primarului orașului Curtici, dl Ban Ioan Bogdan;
 - **Raportul de specialitate nr.7621/09.03.2023** al domnului Borcea Liță Consilier Superior Compartiment Administrativ și Piață Agroalimentară;
 - Prevederile art.135 alin.(2) din Constituția României;
 - Prevederile Legii nr.21/10 aprilie 1996- legea concurenței, republicată,cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;
 - H.C.L. Curtici nr.230/21.10.2021 privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect proprietatea imobiliară de tip comercial situată în orașul Curtici, str.Horia nr.1B, județul Arad.
 - Raportul de evaluare întocmit de catre SC Transilvanien Contacts SRL Arad, prin evaluator autorizat dna Beatrice Iunona Puican, înregistrat la Primăria orașului Curtici sub nr.27.884/14.10.2021, pentru proprietatea imobiliară situată în Curtici str.Horia nr.1B Piața HALĂ AGROALIMENTARĂ P+E înscrisă în C.F. nr.302883 Curtici, nr.top.302883-C1, 302883-C2 proprietatea privată a Orașului Curtici;
 - Documentația de atribuire nr.7.624/09.03.2023, pentru contractele de închiriere pentru spațiile comerciale food, non-food/spațiile cu destinația birou, din Piața HALĂ AGROALIMENTARĂ P+E înscrisă în C.F. nr.302883 Curtici, nr.top.302883-C1, 302883-C2 proprietatea privată a Orașului Curtici;
 - Prevederile Legii nr.52/2003 (*republicată*) privind transparența decizională în administrația publică;
 - Prevederile art.310-312, art.317, art.332-342 și art.362 privind închirierea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrativ teritoriale și prevederile art.333 din O.U.G. nr.57/2019 - privind Codul Administrativ;
 - **avizul nr.7622/18/09.03.2023** al comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, agricultură, învățământ, cultură, sănătate și familie;
 - **avizul nr.7623/12/09.03.2023** al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat, gospodărie comunală, servicii, comerț.
- Cu un numărul de voturi 15, din care "pentru" 15, "împotriva" __-__, "abțineri" __-__ din numărul total de 15 consilieri în funcție.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.b) și lit.c), alin.(4) lit.f), alin.(6) lit.b), **art.139**, alin.(3) lit.g.), **art.196**,alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 Codul Administrativ, Consiliul Local al orașului Curtici,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Documentația de TRIBUIRE A CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE/SPAȚIILE CU DESTINAȚIA BIROU din Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F.nr.302883 Curtici nr.top.302883-C1, 302883-C2 prevăzută în anexă, documentație ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) Durata închirierii este de 3 ani, iar chiria este stabilită conform raportului de evaluare, în EURO, plătită lunar în termen de 15 zile de la emiterea facturii, la cursul BNR din data emiterii facturii.

(2) Aprobă desemnarea reprezentanților Consiliului local al orașului Curtici și supleanții pentru fiecare dintre aceștia, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- dl.(d-na) consilier Mărtoiu Răzvan - membru;
- dl.(d-na) consilier Ciumedean Gheorghe - supleant;
- dl.(d-na) consilier Grada Flaviu - membru;
- dl.(d-na) consilier Mocuța Liana - supleant. ”

Art.3.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Curtici prin aparatul de specialitate.

Art.4.Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general cu: Instituției Prefectului - Județul Arad, Direcția economică, SJRA, CUATA, Liță Borcea, 2 ex A.P.L., persoanelor interesate și se va afișa pe site-ul www.primariacurtici.ro.

**Președinte de ședință,
Pășcălău Floriana Nicoleta**

**Contrasemnează Secretar general,
jr. NAGY Ioan**

**Anexa nr.9 la Ordinul M.D.L.P.A nr.25 din 14 ianuarie 2021
Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local**

HCL nr. /14.03.2023			
Proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului Local al orasului CURTICI			
Nr. Crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹)	14.03.2023	
2	Comunicarea către primarul orașului ²)	15.03.2023	
3	Comunicarea către Prefectul Județului ³)	24.03.2023	
4	Aducerea la cunostință publică ⁴⁺⁵) cf.art.33 alin.(l) lit.a) din Ordinul 25/2021, https://primariacurtici.ro/monitorul-oficial-focal/	24.03.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ^{4+ 5}		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷) după caz		
<p>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:</p> <p>^{A 1}) Art. 139 alin. (1). „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul focal adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.</p> <p>(2) Prin excepție de la prevederile alin.(l), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.”</p> <p>^{A 2}) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”</p> <p>^{A 3}) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...</p> <p>^{A 4}) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”</p> <p>^{A 5}) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”</p> <p>^{A 6}) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.” ^{A 7}) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”</p>			

ORAȘ CURTICI

Anexa la HCL nr.57 / 14.03.2023

**DE ACORD,
PRIMAR**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

PRIVIND ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE/SPAȚIILE CU DESTINAȚIA BIROU

din Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F. nr.302883 Curtici nr. top. 302883-C1, 302883 – C2,

PROCEDURA DE ATRIBUIRE: LICITAȚIE PUBLICĂ

2023

CUPRINS

CAP. I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL.....	3
CAP. II – INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	4
CAP. III – CAIET DE SARCINI.....	11
CAP. IV – CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE	17
CAP. V – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC	17
CAP. VI – INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII	18
CAP. VII – FORMULARE	24

CAP. I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1. LOCATORUL

DENUMIRE : ORAȘUL CURTICI

ADRESĂ: CURTICI, str. Primăriei, nr. 47, jud. ARAD

LOCALITATE : Curtici, Cod poștal: 315200

COD FISCAL: 3519402

PERSOANA DE CONTACT: NAGY IOAN - SECRETAR GENERAL

TELEFON: 0257/464004, FAX: 0257/464130

E-MAIL: secretariat@primariacurtici.ro

SITE: <https://primariacurtici.ro/>

2. PRINCIPALA ACTIVITATE SAU ACTIVITĂȚI ALE LOCATORULUI

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ministere sau alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local națională | <input type="checkbox"/> servicii publice centrale |
| <input type="checkbox"/> agenții naționale | <input type="checkbox"/> apărare |
| <input checked="" type="checkbox"/> autorități locale | <input type="checkbox"/> ordine publică/siguranță |
| <input type="checkbox"/> alte instituții guvernate de legea publică | <input type="checkbox"/> mediu |
| <input type="checkbox"/> instituție europeană/organizație Internațională | <input type="checkbox"/> afaceri economico-financiare |
| <input type="checkbox"/> alte specificații | <input type="checkbox"/> sănătate |
| | <input type="checkbox"/> construcții și amenajări teritoriale |
| | <input type="checkbox"/> protecție socială |
| | <input type="checkbox"/> recreere, cultură și religie |
| | <input type="checkbox"/> educație |
| | <input type="checkbox"/> activități relevante |
| | <input type="checkbox"/> energie |
| | <input type="checkbox"/> apă |
| | <input type="checkbox"/> poștă |
| | <input type="checkbox"/> transport |
| | <input type="checkbox"/> altele (specificații) |

3. PROCEDURA

Procedura selectată

Licitație Publică

Legislația aplicată

- Art. 135, alin.2, din Constituția României.
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.
- Legea nr. 21 din 10 aprilie 1996 - legea concurenței, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. II – INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

În vederea atribuirii contractelor de închiriere pentru spațiile comerciale și birouri din Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F. nr. 302883 Curtici, nr. top. 302883- C1, 302883- C2.

Desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică

Prezentele instrucțiuni reglementează modul de desfășurare a procedurii de licitație în vederea atribuirii contractelor de închiriere pentru spațiile comerciale și spațiile destinate birourilor din Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situate în Orașul Curtici și înscrise în C.F. nr. 302883 Curtici nr. top. 302883- C1, 302883- C2. Dovada activității comerciale (spații comerciale și birouri individuale) se face conform raportului de evaluare nr. 27884/14.10.2021 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Curtici. Spațiile care vor fi scoase la licitație vor fi cuprinse în Anexa 3 a prezentei documentații.

A. Anunțul de licitație - Etapa de transparență

Autoritatea contractantă va efectua operațiunile de publicitate ale licitației pentru închirierea spațiului aflat în domeniul privat al Orașului Curtici, prin:

- Publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- Publicarea anunțului de licitație într-un cotidian de circulație națională;
- Publicarea anunțului de licitație într-un cotidian de circulație locală din municipiul Arad;
- Afișarea anunțului licitației la sediul Primăriei Orașului Curtici;
- Publicarea anunțului licitației pe site-ul Primăriei Orașului Curtici;
- Afișarea anunțului licitației la imobilul Piața Agroalimentară Curtici ce urmează a forma obiectul licitației.

Anunțul privind desfășurarea licitației publice se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

B. Participanții la licitația publică

Poate participa la licitația publică pentru închirierea spațiului orice persoană fizică autorizată sau persoană juridică, română sau străină, care are un domeniu de activitate corespunzător spațiului ce urmează a fi închiriat și 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 plata 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.

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 contractul a fost reziliat ca urmare a neîndeplinirii de către aceasta a obligațiilor contractuale. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

C. Garanția de participare

- Pentru participarea la licitație, participantul trebuie să constituie garanția de participare în cuantum de 100,00 de lei.
- Dovada constituirii garanției de participare la licitație se introduce în plicul exterior alături de documentele de participare, participantul angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i-a fost adjudecat spațiul, în termenul stabilit de către autoritatea contractantă.
- Garanția se depune conform instrucțiunilor din Caietul de Sarcini.
- Durata de valabilitate a garanției de participare este până la data adjudecării ofertei cu prețul cel mai ridicat.
- Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia, sau dacă ofertantul nu se prezintă la licitație, sau în cazul în care ofertantul câștigător nu finalizează încheierea contractului de închiriere.
- Garanția de participare va fi restituită de către autoritatea contractantă în baza unei cereri scrise, întocmită de către fiecare ofertant îndreptățit la restituirea garanției de participare, după semnarea contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost desemnată câștigătoare, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

D. Obținerea documentației de atribuire

- Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire de la sediul Primăriei Orașului Curtici. Solicitarea va fi întocmită în atenția Serviciului Juridic Achiziții publice și Registrul Agricol .
- **Documentația de atribuire, se pune la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de 14,00 lei, însumând costul multiplicării documentației: 0,50 lei * 28 pagini = 14,00 lei).**
- Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării de transmitere a documentației de atribuire să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- Autoritatea contractantă va răspunde la orice clarificare solicitată, clar, fără ambiguități, într-o perioadă care nu va depăși 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate 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.
- Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși

obligăția 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, stabilind ca termen limită pentru transmiterea solicitărilor de clarificări data de **05.04.2023**.

E. Comisia de licitație

Prin dispoziția primarului orașului Curtici va fi constituită Comisia de Licitație care răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- a) Analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) Propune și transmite către autoritatea contractantă - solicitare de clarificări și completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate;
- c) Întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație;
- d) Pe baza procesului verbal întocmit la litera c), comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;
- e) Stabilește ca fiind oferta câștigătoare, oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire. Întocmește procesul-verbal de evaluare a ofertelor;
- f) Pe baza procesului verbal întocmit la litera e), comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

F. Reguli privind oferta

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele se redactează în limba română.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante la Registratura Primăriei Orașului Curtici, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (în plicul exterior se va introduce plicul interior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte – Licitații publice pentru închiriere spații în Piața Agroalimentară, precizându-se data și ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv - Licitație pentru închiriere spații comerciale și birouri din Piața Agroalimentară, LICITAȚIE DIN DATA DE **20.04.2023** ORELE 10:00. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – care constituie Anexa 1 a prezentei documentații.
 - b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
 - Copie de pe actele de constituire a persoanei juridice – statut/act constitutiv (din care să rezulte expres domeniile de activitate) – și copie după codul de identificare fiscală;
 - Copie de pe C.I. a reprezentantului persoanei juridice care solicită participarea la licitația publică;

- CertIFICATE din care să rezulte plata la zi a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local (oferanții care au datorii către bugetele locale sau de stat sunt excluși din procedura de licitație);
- Împuternicire din partea reprezentantului legal al societății în cazul în care persoana ce va reprezenta ofertantul va fi alta decât reprezentantul legal acesteia;
- În cazul persoanelor fizice autorizate se vor depune copiile actelor corespunzătoare eliberate de Oficiul Registrului Comerțului, precum și copie de pe C.I. al titularului;
- Declarație că persoana juridică nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

c) Chitanța de plată privind intrarea în posesia documentației de atribuire.

d) Chitanța de plată privind plata garanției de participare.

- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă se înscriu denumirea ofertantului și sediul social al acestuia. Plicul interior va trebui să conțină formularul de ofertă care se va completa conform Anexei nr.2, unde se va indica spațiul pentru care se licitează, identificat conform numerelor de identificare din Anexa nr.3 și prețul chiriei pe lună propus de către ofertant.
- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru același spațiu.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

G. Precizări privind semnăturile și parafele necesare pentru documentele ofertelor

Documentele depuse de ofertant vor fi șampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare dintre documente.

H. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este: cel mai mare nivel al chiriei. Va fi considerat câștigător ofertantul care a propus cel mai mare nivel al chiriei pentru spațiul licitat în cadrul ofertei înaintate. Prețul de pornire al licitației este **4,00 Euro/mp/lună pentru spațiile comerciale și 4,50 euro/mp/lună pentru spațiile destinate birourilor**, stabilit prin raportul de evaluare nr. 27884/14.10.2021 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Curtici.

I. Determinarea ofertei câștigătoare

- a) La data stabilită în anunțul de licitație și în prezenta documentație, respectiv, data de **20.04.2023**, ofertanții se vor prezenta la sediul Primăriei orașului Curtici, în sala de ședințe a Consiliului Local Curtici.
- b) Autoritatea contractantă va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire, respectiv **cel mai mare nivel al chiriei.**
- c) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a licitației.
- d) 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.
Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- e) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- f) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a licitației.
Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a licitației, pentru fiecare spațiu în parte. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație pentru spațiul respectiv și să organizeze o nouă licitație.
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 și de către ofertanți.
- g) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- h) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- i) 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.
- j) Raportul se depune la dosarul licitației.
- k) Comisia de evaluare stabilește ca fiind câștigătoare, oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire – cel mai mare nivel al chiriei ofertat.
- l) În situația în care doi sau mai mulți ofertanți prezintă oferte financiare egale și sunt cele mai bune, aceștia vor depune o nouă ofertă financiară (în acest sens se va completa

formularul conținut de Anexa nr. 4) în termen de două zile, procedura de licitație repetându-se numai cu aceștia.

- m) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- n) În baza procesului-verbal întocmit conform lit. m), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- o) Autoritatea contractantă va emite deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

J. Încheierea contractului

- Autoritatea contractantă are următoarele obligații:
 - va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
 - 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 și va anunța data la care se va semna contractul de închiriere.
 - poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanții a deciziilor referitoare la atribuirea contractului.
 - va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

K. Garanția contractului

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii. Garanția se va constitui de către ofertantul câștigător la data semnării contractului de închiriere.

L. Reorganizarea licitației

Licitația se va repeta pentru toate spațiile care au rămas neadjudicate, perioadă în care comisia de licitație va relua operațiunile de publicitate.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se organizează în aceleași condiții.

M. Precizări privind anularea licitației

Autoritatea contractantă 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.

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 care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere: transparență, tratament egal, proporționalitate, nediscriminare, libera concurență;
- b. autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la pct. a.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare spațiu în parte, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație pentru spațiul respectiv și să organizeze o nouă licitație, respectând procedura prevăzută de lege.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, 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.

N. Depunerea și competența de soluționare a contestațiilor

Contestațiile se depun în termen de 2 zile de la data transmiterii deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere/motivele excluderii de la procedura de licitație urmând să se soluționeze în termen de 2 zile de la expirarea termenului de depunere al contestațiilor.

În urma răspunsului primit, soluționarea contestațiilor de orice fel se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/ 2004 a contenciosului administrativ, a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă și potrivit O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

O. Dispoziții finale.

Persoanele juridice/persoanele fizice autorizate ce pot face dovada activității comerciale/birou vor depune o ofertă care să conțină toate documentele solicitate în prezenta documentație, pentru participarea la licitație în data și ora stabilită prin anunțul licitației, oferta se va depune la Registratura Primăriei Orașului Curtici cu specificarea obiectului – Licitație pentru închiriere spații comerciale și birouri din Piața Agroalimentară, LICITAȚIE DIN DATA DE **20.04.2023 ORELE 10:00.**

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei Orașului Curtici începând cu data de **23.03.2023 orele 9:00 până la data limită de 13.04.2023 orele 14:00.**

CAP. III – CAIET DE SARCINI

privind atribuirea contractelor prin licitație publică a spațiilor comerciale/spațiilor destinate birourilor din Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F. nr. 302883 Curtici nr. top. 302883-C1, 302883-C2.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- a) Bunurile care urmează să fie închiriate sunt spațiile comerciale/spații destinate birourilor existente în **Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F. nr. 302883 Curtici nr. top. 302883-C1, 302883-C2.**
- b) Identificarea și destinația spațiilor comerciale/spațiilor destinate birourilor care fac obiectul închirierii în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini, sunt individualizate în Anexa nr. 3.
- c) Locatarii spațiilor comerciale/spațiilor destinate birourilor mai sus menționate au dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea lor, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractelor de închiriere.
- d) Locatarii au dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii (destinației) bunurilor închiriate și obiectivelor stabilite de părți prin contractele de închiriere.

PREZENTAREA OFERTEI

- 1) **Limba de ofertare** Limba română.
- 2) **Perioada de înscriere** Până la data de **13.04.2023**, orele 14:00.
- 3) **Garanția de participare** Quantumul garanției de participare este de 100,00 de lei.
Solicitată Nesolicitată Perioada de valabilitate a garanției de participare este până la data adjudecării ofertei cu prețul cel mai ridicat.
Forma de constituire a garanției de participare:
 - scrisoare de garanție bancară; sau
 - ordin de plată în contul locatorului, cont RO33TREZ0215006XXX018435 deschis la Trezoreria Arad; sau
 - sume de bani depuse la caseria locatorului.

2. LICITAȚIA PUBLICĂ SE ORGANIZEAZĂ ÎN DOUĂ ETAPE

I. Etapa de evaluare și selecție a documentelor de calificare – de evaluare a documentelor conținute de plicului exterior.

II. Etapa licitației publice – de evaluare a ofertelor depuse, etapa în care vor fi acceptați doar ofertanții care au fost selectați în urma evaluării documentelor de calificare.

Predarea - primirea spațiului se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării contractului de către ambele părți.

3. IDENTIFICAREA SPAȚIILOR LICITATE

3.1. Spații destinate birourilor

-nu sunt spații libere în vederea licitației

Condiții specifice asigurate de către proprietar: căldură, energie electrică, apă caldă/rece, canalizare.

3.1.1. Mențiuni

- a) Instalațiile suplimentare realizate de către chiriaș pe parcursul executării contractului de închiriere, se vor suporta de către acesta.
- b) Îmbunătățirile aduse de către chiriaș, în perioada derulării contractului de închiriere nu pot fi revendicate prin echivalent financiar de către chiriaș de la proprietar, având obligația să le dezafecteze, aducând spațiul la starea inițială, astfel cum acesta a fost predat la momentul semnării contractului de închiriere.
- c) Îmbunătățirile realizate de către chiriaș, nu pot afecta structura de rezistență a clădirii sau integritatea celorlalte instalații.
- d) În cazul neaducerii spațiului la starea inițială de către chiriaș, dezafectarea se va face pe cheltuiela proprietarului, urmând ca lucrările de dezafectare să fie imputate chiriașului.
- e) Pagubele produse spațiului închiriat, din vina chiriașului, vor fi suportate integral de către chiriaș.
- f) Este interzisă intervenția chiriașului la instalațiile de curent/energie electrică/încalzire fără consimțământul proprietarului.
- g) Utilități: fiecare spațiu este contorizat, citirea contoarelor se va realiza lunar de către personalul desemnat din partea proprietarului, în prezența unui reprezentant al chiriașului.
- h) Plata utilităților: proprietarul achită către furnizorii de utilități sumele datorate lunar, urmând să refactureze către chiriaș contravaloarea acestora prin emiterea unor facturi cu mențiunea „recuperare utilități”.
- i) Orice probleme constatate în spațiile închiriate se vor aduce la cunoștința proprietarului/administratorului Pieței Agroalimentare, în termen de 24 ore de la constatarea acestora, prin notificare scrisă a chiriașului.

3.2. Spații comerciale „NON-FOOD”

P03 - suprafața 25,82 mp

P04 - suprafața 25,81 mp

P05 - suprafața 12,52 mp

P07- suprafața 12,53 mp

3.2.1. Condiții specifice asigurate de către proprietar: căldură, energie electrică 220 V, apă caldă/rece, canalizare.

3.2.2. Mențiuni

- a) Instalațiile suplimentare realizate de către chiriaș pe parcursul executării contractului de închiriere, se vor suporta de către acesta.
- b) Îmbunătățirile aduse de către chiriaș, în perioada derulării contractului de închiriere nu pot fi revendicate prin echivalent financiar de către chiriaș de la proprietar, având obligația să le dezafecteze, aducând spațiul la starea inițială, astfel cum acesta a fost predat la momentul semnării contractului de închiriere.
- c) În cazul neaducerii spațiului la starea inițială de către chiriaș, dezafectarea se va face pe cheltuiela proprietarului, urmând ca lucrările de dezafectare să fie imputate chiriașului.
- d) Pagubele produse spațiului închiriat, din vina chiriașului, vor fi suportate integral de către chiriaș.
- e) Este interzisă intervenția chiriașului la instalațiile de curent/energie electrică/încalzire fără consimțământul proprietarului.
- f) Orice probleme constatate în spațiile închiriate se vor aduce la cunoștința proprietarului/administratorului Pieței Agroalimentare, în termen de 24 ore de la constatarea acestora, prin notificare scrisă a chiriașului.
- g) Îmbunătățirile realizate de către chiriaș, nu pot afecta structura de rezistență a clădirii sau integritatea celorlalte instalații.
- h) Utilități: fiecare spațiu este contorizat, citirea contoarelor se va realiza lunar de către personalul desemnat din partea proprietarului, în prezența unui reprezentant al chiriașului.
- i) Plata utilităților: proprietarul achită către furnizorii de utilități sumele datorate lunar, urmând să refactureze către chiriaș contravaloarea acestora prin emiterea unor facturi cu mențiunea „recuperare utilități”.

3.3. Spații comerciale „FOOD”

P15 – suprafața 25,83 mp

P16 – suprafața 12,53 mp

3.3.1. Condiții specifice asigurate de către proprietar: căldură, energie electrică 220 V, apă caldă/rece, canalizare.

3.3.2. Mențiuni

- a) Instalațiile suplimentare realizate de către chiriaș pe parcursul executării contractului de închiriere, se vor suporta de către acesta.
- b) Îmbunătățirile aduse de către chiriaș, în perioada derulării contractului de închiriere nu pot fi revendicate prin echivalent financiar de către chiriaș de la proprietar, având obligația să le dezafecteze, aducând spațiul la starea inițială, astfel cum acesta a fost predat la momentul semnării contractului de închiriere.

- c) În cazul neaducerii spațiului la starea inițială de către chiriaș, dezafectarea se va face pe cheltuiala proprietarului, urmând ca lucrările de dezafectare să fie imputate chiriașului.
- d) Pagubele produse spațiului închiriat, din vina chiriașului, vor fi suportate integral de către chiriaș.
- e) Este interzisă intervenția chiriașului la instalațiile de curent/energie electrică/încalzire fără consimțământul proprietarului.
- f) Orice probleme constatate în spațiile închiriate se vor aduce la cunoștința proprietarului/administratorului Pieței Agroalimentare, în termen de 24 ore de la constatarea acestora, prin notiificare scrisă a chiriașului.
- g) Îmbunătățirile realizate de către chiriaș, nu pot afecta structura de rezistență a clădirii sau integritatea celorlalte instalații.
- h) Utilități: fiecare spațiu este contorizat, citirea contoarelor se va realiza lunar de către personalul desemnat din partea proprietarului, în prezența unui reprezentant al chiriașului.
- i) Plata utilităților: proprietarul achită către furnizorii de utilități sumele datorate lunar, urmând să refactureze către chiriaș contravaloarea acestora prin emiterea unor facturi cu mențiunea „recuperare utilități”.
- j) Prelucrarea termică a produselor alimentare (fierbere, coacere, frigere): chiriașii sunt obligați să doteze spațiul închiriat cu hote profesionale, ale căror coșuri de evacuare trebuie să fie montate obligatoriu la o înălțime de cel puțin 20 cm calculați de la baza acoperișului. Sancțiunea aplicabilă pentru nerespectarea acestor obligații este denunțarea unilaterală a contractului de către proprietar, în termen de 30 de zile de la constatarea încălcării obligațiilor.

4. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică.

5. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

- 5.1.** În derularea contractelor de închiriere, locatarii vor utiliza următoarele categorii de bunuri:
 - Bunuri de retur: spațiul comercial/spațiul cu destinația birou cu dotările sale, în conformitate cu proiectul de execuție.
 - Bunuri proprii: diverse dotări specifice aflate în sarcina locatarului.
- 5.2.** Obligațiile de mediu sunt în sarcina locatarilor. Aceștia sunt obligați, de asemeni, să încheie contracte de salubritate cu operatorul de salubritate din zonă, în vederea colectării și transportării deșeurilor menajere specifice.
- 5.3.** Chiriașii sunt obligați să asigure exploatarea bunului închiriat în regim de continuitate, cu respectarea legislației în vigoare.
- 5.4.** Este interzisă subînchirierea bunului închiriat.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

- 6.1. Durata închirierii este de minim 3 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.
- 6.2. După expirarea datei inițiale, părțile pot conveni de comun acord, prelungirea contractului, cu jumătate din durata inițială. Intenția prelungirii contractului, se va face cunoscută de către chiriaș prin notificarea adresată proprietarului, cu cel puțin 30 de zile anterioare duratei expirării contractului.
- 6.3. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu mai mult de jumătate din durata sa inițială, prin Hotărâre de Consiliu Local. Intenția de prelungire se face cunoscută proprietarului prin notificare prealabilă înaintată de către locatar, înainte cu 30 de zile anterioare expirării duratei contractului de închiriere.

7. ELEMENTE DE PREȚ

- a) Prețul minim de începere a licitației estimat în raportul de evaluare este de **4,00 Euro/mp/lună pentru spațiile comerciale și 4,50 euro/mp/lună pentru spațiile destinate birourilor** existente în Piața Agroalimentară, proprietate privată a orașului Curtici, situat în orașul Curtici, înscrisă în C.F. nr. 302883 Curtici nr. top. 302883-C1, 302883-C2, care fac obiectul prezentei proceduri de licitație.
- b) Prețul minim de începere a licitației pentru închirierea spațiului este cel din raportul de evaluare cu nr.27884/14.10.2021 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Curtici.
- c) Modul de achitare al chiriei, indexările anuale, precum și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.
- d) Pentru închirierea spațiului va fi desemnat câștigător ofertantul care a fost selectat în urma evaluării documentelor de calificare – etapa a I-a și a licitat cea mai mare chirie – etapa a II-a.
- e) Chiria aferentă spațiului se va achita lunar, în termen de 15 zile de la data emiterii facturii. În situația în care cursul de schimb euro-leu de la data emiterii facturii este mai mic decât cel calculat de către BNR din ziua licitației se va lua în calcul cursul din ziua licitației.

8. TERMENE

Licitația va avea loc în data de **20.04.2023, orele 10.00**, la sediul Primăriei Orașului Curtici, în sala de ședințe a Consiliului Local Curtici.

Termenul limită de predare a documentelor este data de **13.04.2023, orele 14:00**, la sediul Primăriei Orașului Curtici, Serviciul Registratură.

9. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

9.1. Participanții la licitație vor depune **garanția de participare 100,00 de lei** pentru fiecare spațiu.

10. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI ÎNCHIRIAT – CONDIȚII GENERALE

10.1. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- a) Obligația de a utiliza în mod direct pe riscul și pe răspunderea sa spațiul închiriat potrivit destinației stabilite.
- b) Obligația de a asigura utilizarea spațiului închiriat cu diligența unui bun proprietar potrivit destinației stabilite – destinația va fi stipulată în mod expres de către părți în contractul de închiriere.
- c) Obligația de a plăti la termen chiria.
- d) Obligația de a restitui spațiul închiriat după încetarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, cel puțin în condițiile tehnice în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.
- e) Obligația de a suporta toate cheltuielile de întreținere, reparații, gospodărire, utilități, precum și alte cheltuieli rezultate din folosința spațiului.
- f) Obligația de a respecta toate condițiile legale de utilizare a spațiului și a activității specifice (reglementări PSI, protecția mediului, sanitare, autorizări, etc.) sens în care va obține toate avizele și autorizațiile necesare.
- g) Chiriașul poate investi în spațiul închiriat și poate realiza lucrări de amenajare și modernizare numai cu acordul proprietarului exprimat în scris.

10.2. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI SPAȚIULUI

- a) Obligația proprietarului de a nu tulbura chiriașul în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
- b) Obligația proprietarului de a notifica chiriașul cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia.

11.2. În cazul denunțării unilaterale de către chiriaș a contractului de închiriere înainte de expirarea termenului convenit prin contract, proprietarul este în drept să rețină contravaloarea garanției constituite de către chiriaș, garanție constituită la nivelul a două chirii.

11.3. Rezilierea contractului în cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește în mod corespunzător oricare din obligațiile asumate prin prezentul contract.

11.4. Prin acordul părților.

11.5. În cazul în care intervine un motiv de interes public rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar. În cazul rezilierii contractului pentru motive ce țin de interesele orașului Curtici, proprietarul are obligația de a notifica chiriașului rezilierea cu 60 de zile înainte de data încetării contractului.

12. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante, în cursul derulării contractului de închiriere, sunt de competența instanțelor judecătorești respectiv Tribunalul Arad Secția Contencios Administrativ, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți.

13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

13.2. Cumpărătorul documentației de atribuire, care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică, va suporta integral contravaloarea acesteia.

13.3. Cumpărătorul documentației de atribuire, câștigător al licitației publice, va suporta integral valoarea acesteia. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere. **Documentația de atribuire, se pune la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de 14,00 lei.**

CAP.IV – CRITERIUL DE ATRIBUIRE APLICAT PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este **cel mai mare nivel al chiriei.**

CAP.V – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

INSTITUȚIE RESPONSABILĂ
PENTRU SOLUȚIONAREA
CONTESTAȚIILOR
ADRESA
LOCALITATEA/ȚARA

Tribunalul Arad – Secția Contencios
Administrativ
B-dul Vasile Milea nr. 2-4
Arad/România

CAP.VI – INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

- model orientativ –

Preambul

Prezentul contract completează Caietul de Sarcini asumat de către locatar, făcând parte integrantă din acesta.

Clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini însușit de către locatar, au aceeași forță obligatorie ca și prezentul contract.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Consiliul local Curtici/ orașul Curtici, cu sediul în Curtici, str. Primăriei, nr. 47, jud. Arad, reprezentat prin _____, având funcția de _____, în calitate de LOCATOR, pe de o parte,

Și

_____, persoană fizică autorizată (domiciliul, buletinul/carte de identitate)/persoană juridică, cu sediul principal în _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de LOCATAR, pe de altă parte,

În temeiul Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată și al Hotărârii Consiliului Local Curtici nr. _____ de aprobare a închirierii din data de _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea către locatar a spațiului identificat prin _____, cu destinația _____.

III. TERMENUL

Art. 2 – (1) Durata închirierii este de _____ ani, începând de la data de _____.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială. Intenția de prelungire se face cunoscută proprietarului prin notificare prealabilă înaintată de către locatar, înainte cu 30 de zile anterioare expirării duratei contractului de închiriere.

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu mai mult de jumătate din durata sa inițială, prin Hotărâre de Consiliu Local. Intenția de prelungire se face cunoscută

proprietarului prin notificare prealabilă înaintată de către locatar, înainte cu 30 de zile anterioare expirării duratei contractului de închiriere.

IV. CHIRIA

Art. 3. Chiria este de _____ EURO, plătită lunar în termen de 15 zile de la emiterea facturii, la cursul BNR din data emiterii facturii. În situația în care cursul de schimb euro-leu din data emiterii facturii este mai mic decât cel calculat de către BNR din ziua licitației se va lua în calcul cursul din ziua licitației.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 4 – (1) Plata chiriei se face prin conturile:

- Contul locatorului nr. _____, deschis la _____;
- Casieria Primăriei Orașului Curtici _____.

(2) Neplata chiriei sau executarea acestei obligații cu întârziere mai mare de 45 de zile de la data emiterii facturii, conduce la rezilierea de drept a contractului de închiriere fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată.

VI. GARANȚIA CONTRACTULUI

Art. 5 – (1) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii. Garanția se va constitui de către locatar la data semnării contractului de închiriere.

(2) Neplata chiriei și a utilităților la termen, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile locatarului

Art. 6 – (1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și a obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

(3) Locatarul are dreptul să solicite locatorului să efectueze reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.

Drepturile locatarului

Art. 7 – (1) Locatarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

(3) Locatarul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere.

(4) Locatarul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, în caz contrar, autoritatea contractantă fiind obligată să restituie garanția la încetarea contractului.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR – clauze/mențiunile speciale stabilite în condițiile caietului de sarcini fac parte integrantă din prezentul contract.

Obligațiilor locatarului

Art. 8 – (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate privată ce fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locatar.

(2) Locatarul este obligat să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată a orașului Curtici prin faptele și actele juridice săvârșite.

(3) Locatarul este obligat 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.

(4) Locatarul este obligat 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.

(5) Locatarul este obligat să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract.

(6) Locatarul este obligat să constituie garanția în cuantum, în formă și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

(7) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii.

(8) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(9) Plata utilităților: proprietarul achită către furnizorii de utilități sumele datorate lunar, urmând să refactureze către chiriaș contravaloarea acestora prin emiterea unor facturi cu mențiunea „recuperare utilități”, termenul de plată fiind de 15 zile de la refacturare.

(10) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(11) Alte clauze speciale sunt prevăzute și adaptate pentru fiecare spațiu în parte în Caietul de sarcini, parte integrantă a prezentului contract.

Obligațiile locatorului

Art. 9 – (1) Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, la data semnării contractului.

(2) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) 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.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 10 – (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia.
- b) În cazul denunțării unilaterale de către chiriaș a contractului de închiriere înainte de expirarea termenului convenit prin contract, proprietarul este în drept să rețină contravaloarea garanției constituite de către chiriaș, garanție constituită la nivelul a două chirii.
- c) Rezilierea contractului în cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește în mod corespunzător oricare din obligațiile asumate prin prezentul contract.
- d) Prin acordul părților.
- e) În cazul în care intervine un motiv de interes public rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar. În cazul rezilierii contractului pentru motive ce țin de interesele orașului Curtici, proprietarul are obligația de a notifica chiriașului rezilierea cu 60 de zile înainte de data încetării contractului.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11 – (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Neplata chiriei și a utilităților la termen, autorizează pe proprietar să perceapă majorări de întârziere de 1%/zi calendaristică din valoarea sumei datorate calculate începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

X. LITIGII

Art. 12 – (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/ 2004 a contenciosului

administrativ, a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă și potrivit O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

XI. PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Art. 13 – (1) Fără a aduce atingere niciunei alte clauze din prezentul contract, legile naționale privind protecția datelor și Regulamentul General privind Protecția Datelor (GDPR) UE 2016/679 (de la data aplicării sale, respectiv 25 mai 2018) se vor aplica conform prevederilor lor.

(2) Oraș Curtici, în calitate de operator de date cu caracter personal, prelucrează datele cu caracter personal pe care le furnizați prin acest contract constând în nume, prenume, calitate, companie, adresa, e-mail, număr telefon, date bancare, alte date de contact – în măsura în care ne sunt furnizate de către dvs. pentru scopul încheierii și executării acestui contract.

(3) În vederea realizării scopului mai sus menționat, datele dvs. cu caracter personal pot fi transmise către organe de control abilitate.

(4) În scopul prelucrării datelor dvs. cu caracter personal aveți următoarele drepturi:

a) dreptul de a solicita acces la date, rectificarea, ștergerea sau restricționarea prelucrării datelor;

b) dreptul de a vă opune prelucrării datelor, precum și dreptul la portabilitatea datelor;

c) în măsura în care pe durata prelucrării veți furniza orice consimțământ legat de prelucrarea datelor dvs. cu caracter personal – acolo unde este cerut și necesar, aveți dreptul de a vă retrage consimțământul oricând, fără a afecta legalitatea prelucrării efectuate pe baza consimțământului înainte de retragerea acestuia;

d) dreptul de a depune plângere în fața unei autorități de supraveghere;

(5) Totodată, în baza legislației cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, aveți dreptul de a vă adresa instanțelor de judecată competente.

(6) Furnizarea datelor cu caracter personal constând în nume, prenume, calitate este obligatorie pentru încheierea contractului conform cerințelor de conținut din legislația aplicabilă la data semnării contractului, iar în cazul unui refuz din partea dvs. de a furniza aceste date, ne vor găsi în imposibilitatea de a încheia contractul.

(7) Pentru orice solicitare sau exercitarea anumitor drepturi de mai sus, vă puteți adresa operatorului cu o cerere scrisă, datată și semnată, utilizând adresa de contact.

XII. DEFINIȚII

Art. 14 – (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Predarea - primirea spațiului se va efectua pe bază de proces-verbal care se va constitui Anexa 1 la contract și se va încheia la data semnării contractului de către ambele părți.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 (două) exemplare.

Locator,

Locatar,

CAP.VII – FORMULARE

FORMULARE/CERERI/ANEXE

ANEXE FORMULARE/CERERI

- modele orientative –

Fiecare ofertant care participă, la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate, respectiv:

ANEXA NR. 1

- Formular nr. 1 – Formular de înscriere la licitația publică pentru închiriere spații Piața Agroalimentară

FORMULAR DE ÎNSCRIERE

Operator economic(ofertant)

(denumirea/numele)

Către,
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CURTICI

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/subsemații, reprezentați ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), având sediul situat în _____, datele de identificare _____, depunem în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, documentele de calificare privind participarea la licitația publică pentru închirierea spațiului identificat conform Anexei nr. 3 sub nr. _____, având ca destinație :

- spațiu destinat birourilor
- spațiu comercial “Non-food”
- spațiu comercial “Food” .

2. Înțelegem că vom participa la o licitație publică, iar oferta declarată câștigătoare va fi oferta cu prețul cel mai mare licitat – respectiv cel mai mare nivel al chiriei pentru închirierea spațiului.

Data _____,

Semnat de către _____,

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____(denumirea/numele operatorului economic).

Semnătura _____

Ștampila _____

ANEXA NR.2

PERSOANA JURIDICĂ/P.F.A.....
CUI.....
REPREZENTATĂ PRIN:.....
CU SEDIUL ÎN:.....

OFERTĂ DE LICITAȚIE

privind închirierea spațiului identificat conform Anexei nr.3 sub nr. în suprafață
de.....m.p., situat în Piața Agroalimentară Curtici

1. Prețul de închiriere minim de pornire al licitației conform Anexei nr.3 este de:Euro/mp,
respectiv deEuro/lună.
2. Prețul de închiriere propus de către ofertant:Euro/ mp, respectiv deEuro/lună.

OFERTANT,

Denumire_____

Semnătură_____

Ștampilă_____

ANEXA NR.3

Privind spațiile scoase la licitația pentru închiriere

Spatii destinate birourilor	Suprafața totală	Contravaloare 4,50 euro/mp/lună aferentă suprafeței totale/preț de pornire a licitației

Spatii comerciale “Non-food”	Suprafața totală	Contravaloare 4,00 euro/mp/lună aferentă suprafeței totale/preț de pornire a licitației
P03	25,82 mp	103,28 Euro
P04	25,81 mp	103,24 Euro
P05	12,52 mp	50,08 Euro
P07	12,53 mp	50,12 Euro

Spatii comerciale “Food”	Suprafața totală	Contravaloare 4,00 euro/mp/lună aferentă suprafeței totale/preț de pornire a licitației
P15	25,83 mp	103,32 Euro
P16	12,53 mp	50,12 Euro

ANEXA NR.4

PERSOANA JURIDICĂ/P.F.A.....

CUI.....

REPREZENTATĂ PRIN:.....

CU SEDIUL ÎN:.....

OFERTĂ DE SUPRALICITAȚIE

privind închirierea spațiului identificat conform Anexei nr.3 sub nr. în suprafață
de.....m.p., situat în Piața Agroalimentară Curtici

1. Prețul de închiriere supralicitat:Euro/ mp, respectiv deEuro/lună.

OFERTANT,

Denumire _____

Semnătură _____

Ștampilă _____