

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică a unui imobil – teren cu construcție, identificat prin nr. cad 105157 situat în Marghita, str.Eroilor nr.9, aflat în domeniul privat al Municipiului Marghita în vederea amenajării unui Centru fitness

Prezenta documentație de atribuire stabilește etapele și modul de organizare și derulare a procesului de licitație publică având ca obiect închirierea unui imobil – construcții și teren aferent din domeniul privat al Municipiului Marghita, în vederea desfășurării unor activități sportive (fitness).

Documentația de atribuire a fost elaborată în conformitate cu prevederile art. 334, alin. (1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul I

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Municipiul Marghita, având sediul în Marghita, str. C.Republicii, nr. 1, jud. Bihor, telefon+40359409977, fax +40359409982, e-mail: primaria@marghita.ro, cod fiscal 4348947 reprezentat de dl. Sas-Adascalitii Marcel Emil cu funcția de primar, în calitate locator, este proprietarul exclusiv al imobilului înscris în CF nr. 105157 cu nr. Cad. 105157, aflat în domeniul privat a municipiului, în suprafață totală de 1.156 mp, din care construcție - suprafață construită de 632 mp, situat pe str. Eroilor nr.9, din Municipiul Marghita.

Capitolul II

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

II.1. Licitația

Inchirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică se parcurg următoarele etape:

1. Autoritatea contractantă (locatorul) are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI a , într-un cotidian de circulație națională și în unul de circulație locală pe pagina sa de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicații electronice.

2. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

3. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

4. Autoritatea contractantă are obligația de a 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.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a 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.

6. Fără a aduce atingere prevederilor pct. 4, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7. 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 pct. 6, acesta 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.

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

9. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Primăriei Municipiului Marghita. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului Municipiului Marghita la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

10. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

11. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin în totalitate documentele și datele cerute. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

12. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile solicitate. În caz contrar autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

13. Deschiderea plicurilor interioare, (care conțin oferta propriu-zisă) se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 11 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

14. 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.

15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.14, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, precum și ofertantul declarat câștigător.

17. Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul câștigător, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.16.

17. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

18. 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.

19. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia, în caz contrar oferta lor este declarată neconformă.

Capitolul III

CAIETUL DE SARCINI

Prezentul caiet de sarcini cuprinde condițiile impuse de către autoritatea contractantă ofertanților care vor depune oferte la procedura de licitație publică deschisă, inițiată în vederea închirierii imobilului – teren cu construcție, situat în Marghita, str.Eroilor nr.9, în vederea amenajării unui Centru fitness.

III.1. Informații generale privind obiectul închirierii

III.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat.

Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie imobilul, teren și construcții în suprafață totală de 1.156 mp, din care construcție în suprafață construită de 632 mp, înscrisă în CF nr. 105157 cu nr. cad. 105157, situat în Marghita str. Eroilor nr.9, aparținând domeniului privat a Municipiului Marghita.

Planul de amplasament și delimitare a imobilului (anexa 1) și documentele privind înscrierea în cartea funciară (anexa 2), sunt anexate la prezentul caiet de sarcini.

Imobilul care urmează a fi închiriat este situat în zona centrală a localității Marghita, zona B, într-o zonă mixtă rezidențială/nerezidențială, cu case particulare, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și de asemenea spații comerciale și instituții publice.

Clădirea, marcată în planul de amplasament și delimitare a imobilului cu C1, are regim de înălțime parter, cu fundație din beton, structură de rezistență din lemn, pereți din lemn, izolați cu vată minerală, planșeu din lemn, acoperiș tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din tablă.

Clădirea imobilului propus spre închiriere, conform schiței menționate în anexa 3, are o suprafață construită de 632 mp, respectiv o suprafață utilă de 554,19 mp și este compusă din 10 încăperi de diferite dimensiuni, care au funcționat până în anul 2020 ca și clădire de cursuri a Universității Vasile Goldiș din Arad. Spațiul este prevăzut cu instalații electrice pentru iluminat și instalații sanitare (grupuri sanitare) legate la rețeaua de apă și canalizare menajeră a localității, dar nu are contoare pentru măsurare a consumurilor la utilități.

Imobilul având o suprafață totală de 1156 mp, din care construcție în suprafață de 632 mp, este parțial împrejmuit cu gard cu fundație din beton, iar accesul în imobil se face de pe str. Eroilor.

III.1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Bunul imobil – teren cu construcții situat în Municipiul Marghita, pe str. Eroilor nr.9, urmează a fi închiriat în vederea amenajării unui Centru de fitness (săli de fitness și culturism și spații anexe).

III.1.3. Condițiile și regimul de exploatare a bunului imobil închiriat.

Bunul imobil care face obiectul închirierii va fi destinat desfășurării unor activități sportive (fitness, culturism, aerobic, etc) și complementare acestora. Destinația spațiului nu poate fi modificată pe durata derulării contractului de închiriere. Cu privire la orice amenajare a imobilului, care face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acceptul locatorului, caz în care se va proceda la prezentarea unui deviz ofertă de către o firmă autorizată, care va fi aprobat de către comisia de recepție din cadrul primăriei.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului, cu excepția denunțării unilaterale din cauze neimputabile locatarului caz în care se va proceda la întocmirea unei evaluări de către un expert ANEVAR a investițiilor neamortizate.

În situația în care contractul se reziliază din vina locatarului sau din alte cauze neimputabile locatorului, nu i se poate cere acestuia despăgubiri pentru investiția realizată și nici nu se poate aduce atingere integrității bunurilor realizate.

Locatarul va obține pe cheltuiala proprie toate avizele și autorizațiile necesare funcționării în locația închiriată pe toată durata contractului.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă cu modificările și completările ulterioare;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- d) Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apararea împotriva incendiilor și protecția mediului.

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

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în munca a personalului propriu, informării și instruirii acestora în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina locatarului.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz. Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite de ele, potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

Utilitățile (apa, energia electrică, canalizarea, gazele naturale etc) de care dispune spațiul închiriat vor fi plătite de locatar.

Pe baza contractului de închiriere locatarul va avea obligația să încheie la alegere contractele de furnizare utilități cu orice furnizor. În momentul finalizării contractului de închiriere locatarul are obligația să își rezilieze toate contractele de furnizare utilități încheiate pentru bunurile ce fac obiectul licitației.

III.2. Condiții generale ale închirierii

III.2.1. Regimul bunurilor proprii respectiv al bunurilor utilizate de locatar în derularea contractului de închiriere.

În derularea contractului de închiriere bunul preluat de locatar (chiriaș) îl constituie imobilul - teren și construcții - în suprafață totală de 1.156 mp, din care construcție în suprafață construită de 632 mp , înscrisă în CF nr. 105157 cu nr. cad. 105157, situat în Marghita str. Eroilor nr.9, aparținând domeniului privat a Municipiului Marghita.

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- bunul de retur, constând în imobilul închiriat, se va reîntoarce, gratuit în posesia locatorului (autorității contractante) la starea inițială sau cu învețițiile realizate de locatar, după caz ;
- bunurile proprii, constând din bunuri care au aparținut locatorului (chiriașului) și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care la încetarea contractului rămân în proprietatea lui. Bunurile proprii ale locatorului, pot reveni locatorului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații bănești.

III.2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Chiriașul are obligația de a respecta prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, pe toată durata derulării contractului.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de închiriere, în desfășurarea activităților propuse, cad în sarcina locatorului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații, pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea, de către factorii interesați, de amenzi contravenționale.

Locatorul are obligația de a încheia contract cu operatorul licențiat de salubritate din zona Marghita, are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie în imediata apropiere a clădirilor învecinate. În caz de nerespectare, autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este partea contractantă.

III.2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe toată durata contractului de închiriere, locatarul are obligatorietatea să asigure întreținerea și exploatarea eficientă a bunului imobil închiriat. Imobilul va fi utilizat de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

III.2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz.

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea imobilului total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, imobilul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

III.2.5. Durata închirierii.

Inchirierea imobilului se va face pentru o perioadă de **1(un) an**, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional fără a depăși, conform art. 1783 din Codul civil, durata maximă a locațiunii respective de 49 de ani , dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- Locatarul solicită în scris acest lucru;

- Locatarul nu are restanțe la plata chiriei;
- Locatarul a respectat, fără excepții, clauzele contractuale,
- Locatarul nu este înregistrat cu debite privind taxele și impozitele locale;
- Locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;

Închirierea decurge de la data semnării și înregistrării contractului.

III.2.6. Prețul minim al închirierii și modul de calcul al acesteia

Prețul minim al închirierii a fost stabilit având la baza raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Marghita sub nr. 3536/29. 05.2019 întocmit de Casa de expertiză Transilvania – evaluator autorizat ANEVAR, Hodisan Mihai Felician, conform căreia valoarea de piață a construcției este de 175.410 lei iar valoarea de piață a terenului este de 142,5 lei/mp.

Prețul minim al închirierii pentru bunul imobil cu o suprafață totală de 1156 mp din care construcție în suprafață de 632 mp este de **834 lei/lună** calculat astfel:

- Pentru construcție în suprafață de 632 mp

$$V_{\text{chirie lunară minimă construcție}} = 175.410 \text{ lei} / 25 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 584,70 \text{ lei/lună rotunjit} = \mathbf{585 \text{ lei/lună}}$$
- Pentru terenul liber în suprafață de 524 mp

$$V_{\text{chirie lunară minimă teren}} = 74.670 \text{ lei} / 25 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 248,90 \text{ lei/lună rotunjit} = \mathbf{249 \text{ lei/lună}}$$

Prețul închirierii stabilit în urma licitației va fi achitat de către locatar lunar, până la data de 15 a lunii următoare, și se va actualiza anual cu rata inflației.

Pentru neachitarea obligațiilor la termen se datorează penalitatea calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței și până la data încasării sumei datorate în cuantum de 1% din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 3 termene consecutive să se procedeze la retragerea închirierii cu toate consecințele ce decurg din aceasta.

III.2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

a. Garanția de participare

Cuantumul garanției de participare este în sumă de **200 lei**, și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plata la caseria Primăriei Municipiului Marghita, până în data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de deschidere a procedurii atrage după sine descalificarea ofertantului.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale pentru semnarea contractului de închiriere.

Pentru ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, garanția se va restitui în urma unei solicitări scrise. Garanția de participare pentru ofertanții necâștigători se restituie în termen de 3 zile de la comunicarea rezultatului.

Garanția de participare constituită de ofertantul a căruia ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare, se restituie acestuia în termen de 3 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

b. Garanția de bună execuție contractuală, conform prevederilor art. 334 alin.(5) din Codul administrativ este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a doua chirii și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar, în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul **pentru 2 luni**. Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Neconstituirea garanției de bună execuție în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului conduce la încetarea de drept a contractului fără a mai fi necesară notificarea prealabilă din partea locatorului.

Garanția de bună execuție se reține :

- în cazul în care locatarul nu achită chiria timp de 90 de zile;
- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice ale spațiului închiriat.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

III.3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Perioada de valabilitate a ofertelor trebuie să fie **30 zile** începând cu data stabilită pentru depunerea acestora .

Ofertele se redactează în limba română și pot fi transmise/depuse la sediul autorității contractante situate pe adresa Marghita, str. C.Republicii nr.1, cod postal 415300, jud. Bihor, până la data și ora stabilită în anunțul de licitație.

Oferta va fi transmisă/depusă în doua plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevazute în fișa de date a procedurii și dovada plății garanției de participare și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, în registrul autorității contractante, precizandu-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- dovada plății garanției de participare.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, începând cu data stabilită pentru depunerea acestora .

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

III.4. Criterii de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al chiriei pe lună.

III.5. Informații referitoare la clauze de încetare a contractului de închiriere

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 3 termene consecutive, contractul se consideră desființat de drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Inchirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Inchirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractul de închiriere ce se află în derulare, va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Inchirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

III.6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

III.6.1. Drepturile și obligațiile locatorului

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

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;
- 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 sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) are dreptul la reținerea contravalorii chiriei din garanția de bună execuție în cazul neplății la termen a chiriei precum și în cazul încălcării prevederilor referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere . Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.
- e) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii

III.6.2. Drepturile și obligațiile locatarului

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

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată a Municipiului Marghita prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite autorității contractante (locator), reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) 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;
- f) 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;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile și industriale.

Capitolul IV.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

IV.1. Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, 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.

Nu are dreptul să participe la licitație respectiv nu este eligibilă orice persoană 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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

IV.2. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, până la data precizată în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va specifica: "Documentația pentru participarea la licitația publică deschisă privind închirierea bunului imobil situat în Marghita, str. Eroilor nr. 9" și va trebui să conțină:

- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale;
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- certificat constator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat valabil la data deschiderii ofertelor;
- dovada plății garanției de participare (copie);
- scrisoare de înaintare;
- fișa cu informații privind ofertantul fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- declarație de eligibilitate, semnată de ofertant, conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității, conform prevederilor art.326 din Noul Cod Penal privind falsul în declarații. Documentele menționate mai sus vor fi depuse în original, în primul plic exterior sigilat.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și va fi semnată de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, începând cu data stabilită pentru depunerea acestora .

IV.3. Desfășurarea procedurii de licitație

Licitația publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și descris la capitolul II.

IV.4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este: - cel mai mare nivel al chiriei.

IV. 5. Informații privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, în scopul departajării solicitanților calificați

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei”

$$N = (V_{of} / V_{max}) \times 100;$$

unde:

- V_{of} - reprezintă valoarea chiriei oferită de licitant;
- V_{max} - reprezintă cea mai mare valoare a chiriei oferită de licitanți;
- N – reprezintă numărul de puncte obținute, cu precizie de două zecimale.

IV. 6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Tribunalul Oradea – Secția de contencios administrativ și fiscal este competentă să soluționeze litigiile referitoare la atribuirea, încheierea și anularea contractului de închiriere.

Acțiunea ce are ca obiect un litigiu referitor la procedura de atribuire se va depune la Tribunalul Oradea, Secția de contencios administrativ și fiscal în termen de 5 zile de la data luării la cunoștință a actului autorității contractante considerat nelegal.

Celelalte litigii referitoare la încheierea și anularea contractului de închiriere se vor soluționa în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Judecătoria Marghita este competentă să soluționeze litigiile ce decurg din executarea contractului de închiriere. Acțiunea se va depune la instanța competentă în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

IV. 7. Anularea procedurii de licitație

Autoritatea contractantă (locatorul) are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, 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:

- 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 prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

IV.8. Încheierea contractului

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

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

IV.9. Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

Daunele-interese menționate mai sus se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

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. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează.

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

Capitol IV FORMULARE

Formular nr. 1 – Srisoare de înaintare
Formular nr. 2 – Fișa de informații a ofertantului
Formular nr. 3 – Declarație de eligibilitate
Formular nr. 4 – Formularul de ofertă

.....
(denumirea/numele)

SCRISOARE DE INAINTARE

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului privind închirierea prin licitație publică a imobilului – teren cu construcție, identificat prin nr. cad 105157, situat în Marghita, str.Eroilor nr.9, aflat în domeniul privat al Municipiului Marghita în vederea amenajării unui Centru fitness, noi
(denumirea/numele ofertantului) cu sediul în nr., bl., sc., ap., CUI.....vă transmitem alăturat următoarele:

1. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând în original:
 - a) oferta de preț;
 - b) documentele de calificare solicitate prin documentația de atribuire.
2. Documentul privind garanția de participare, în cuantumul și în forma stabilită de Dumneavoastră, prin documentația de atribuire,
3. Opisul documentelor, în care se arată denumirea documentului și pagina la care se găsește,

Menționăm că ne-am însușit documentația de atribuire pentru licitația publică și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul legal stabilit, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției

În speranța că, oferta noastră este corespunzătoare și va satisface toate cerințele, vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

Cu deosebit respect,

Data completării

Ofertant,

.....

OFERTANT

.....
 (denumirea/numele)

FISA DE INFORMAȚII A OFERTANTULUI

1) Ofertant (denumirea/numele ofertantului).....

2) Sediul societății sau adresa.....

3) Telefon / fax.....

4) Reprezentant legal.....

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului

8) Obiectul de activitate, pe domenii:

9) Cifra de afaceri globale pe ultimii 3 ani:

	Anul	Valoare la 31 decembrie -lei-
1	2018	
2	2019	
3	2020	
Media anuală:		

Data întocmirii.....

Numele, prenumele și semnătura
reprezentantului legal

OFERTANT.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a).....reprezentat al
în calitate de ofertant la licitația publică organizată pentru închirierea imobilului – teren cu construcție, identificat prin nr. cad 105157 situat în Marghita, str.Eroilor nr.9 în vederea amenajării unui Centru fitness, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor privind declarația de fals în acte publice, declar pe propria răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul de stat și bugetul local;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea declarativ a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri, nu depun ofertă individuală și o altă ofertă comună;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul, cunoscând prevederile art.326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar că documentele depuse corespund realității și veridicității, că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării celor declarate orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data întocmirii.....

Numele, prenumele și semnătura
reprezentantului legal

Formular nr.4

OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ DE PREȚ

1.Examinând caietul de sarcini, subsemnatul/reprezentat al
..... cu domiciliul/sediul în.....
..... în calitate de ofertant la licitația publică deschisă organizată pentru
închirierea imobilului – teren cu construcție, identificat prin nr. cad 105157 situat în Marghita, str.Eroilor
nr.9 în vederea amenajării unui Centru fitness, **OFER UN PREȚ DE lei/lună**, reprezentând
chiria imobilului pe lună.

2. In cazul în care oferta este stabilită câștigătoare, ne obligăm să încheiem contractul de închiriere în
termenul stabilit de legislația în vigoare.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea
transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, va constitui un contract
angajant între noi.

Data întocmirii.....

Numele, prenumele și semnătura
reprezentantului legal