ROMANIA
Judetul Constanta
Comuna Mereni
Primar

PROIECT DE H O T A R A R E NR. 1927 DIN 25.03.2022

privind aprobarea regulamentului cadru de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni

Consiliul local al comunei Mereni, judetul Constanta intrunit in sedinta ordinara in data de 31.03.2022;
Avand in vedere:
-Referatul de aprobare al primarului comunei Mereni , in calitatea sa de initiator, inregistrat la Primaria comunei Mereni cu nr. 1928 din 25.03.2022;
- Prevederile art. 120, alin. (1) , art. 121, alin. (1) si (2) din Constitutia Romaniei, republicata;
-Prevederile art. 3, 4, 8 din Carta europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr. 199 / 1997;
-Prevederile art. 7, alin. (2) din Codul civil, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicat, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile art. 108, art. 285, art. 287, art. 297, art. 300, alin. (1), lit. c), art. 332-348, art. 354, art. 362 alin.(1) si alin. (3)-coroborat cu art. 310 alin. (1)-(2), art. 312 alin. (2)-(4) si (6)-(7) art. 313 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile art. 552, art. 553, art. 554, art. 858, art. 861 alin. (3), art. 1777-1781 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile art. 20 alin.(1) lit. "e" din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Raportul de specialitate al doamnei Serif Sibel acvand functia de secretar general al comunei Mereni inregistrat la Primaria comunei Mereni sub nr. 1929 din 25.03.2022;
-Prevederile Legii nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile art. 75, alin. (1), lit. b), art. 84, alin. (4) si alin. (5) , art. 133, alin. (1), art. 129 alin.(1), alin. (2) lit. "c" si alin. (6) lit."a" si lit."b" , art. 129, alin. (2), lit. d) coroborat cu alin. (7), lit. c) si r), art. 240, alin. (1) si alin. (2), art. 243, alin. (1), lit. a), art. 140, alin. (1) si alin. (3), art. 139, alin. (3), lit. g) , art. 196, alin. (1), lit. a) precum si cele ale art. 197 alin. (1) si art. 200 in O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare;
In temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) si (3) , lit. g) coroborat cu art. 5, lit. cc) si art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

SE PROPUNE:

Art.1. Se stabileste procedura de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile proprietatea publica si privata a comunei Mereni , prevazuta in anexa nr. 1 si 2 care fac parte integranta din prezentul proiect de hotarare.
Art.2. Prezenta hotarare va fi adusa la indeplinire de catre Primarul comunei prin compartimentele din aparatul de specialitate, si va fi comunicata prin grija secretarului general al comunei :
-Institutiei Prefectului-Judetul Constanta ;
-Primarului comunei Mereni ;
-Compartimente functionale ;

INITIATOR
PRIMAR
DUMITRU GURITA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SERIF SIBEL

ANEXA NR. 1 LA PROIECT DE HCL NR. 1927 DIN 25.03.2022

„REGULAMENT
privind închirierea bunurilor imobile-clădiri si terenuri din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni

CAPITOLUL I - TERMENI

(1) În sensul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

a) domeniul public al comunei / proprietate publică, este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi din alte bunuri de uz sau de interes public comunal, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public naţional.

b) domeniul privat al comunei / proprietate privată, este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale şi care nu fac parte din domeniul public al acestora. Asupra acestor bunuri, unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată;

c) organizator - autoritate contractantă - titular al dreptului de administrare - persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ şi care va derula procedura de licitaţie;

d) obiectul închirierii este bunul imobil - clădire / teren aflat în proprietatea Comunei Mereni, pentru care s-a demarat procedura de licitaţie;

e) documentaţie de licitaţie - ansamblul informaţiilor şi documentelor aferente iniţierii, organizării şi desfăşurării licitaţiilor publice pentru închirierea imobilelor;

f) contractul de închiriere - contractul încheiat în forma scrisă, pe o perioadă determinată (maxim 5 ani), prin care se transmite folosinţa temporară a unui bun imobil, de la locator către locatar, în schimbul unei sume de bani, numita chirie a cărui cuantum se va actualiza la începutul fiecărui an calendaristic cu indicele preţurilor de consum furnizat de Institutul Naţional de Statistică. Contractul de închiriere va respecta în mod obligatoriu forma modelului-cadru aprobată prin hotărârea de consiliu localn care aprobă organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice pentru închirierea bunul imobil – clădire / teren) aflat în proprietatea Comunei Mereni;

g) imobile libere - imobilele care care urmează a fi scoase la licitaţie.

CAPITOLUL II: CADRU GENERAL

(l) - Prezenta metodologie stabileşte conceptul unitar de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice, în vederea închirierii bunurilor imobile – clădiri si terenuri) aflate în proprietatea Comunei Mereni, cu aplicabilitate de către Consiliul Local Mereni, cu respectarea principiilor de economicitate, eficacitate şi eficienţă, în vederea creşterii veniturilor la bugetul local.

(2) - Închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a Comunei Mereni se aprobă, prin hotărâre a Consiliului Local Mereni.

(3) - Hotărârea prevăzută la pct. (2), va cuprinde în principal următoarele elemente:

b) datele de identificare şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

c) destinaţia dată bunului care face obiectul închirierii;

d) durata închirierii;

e) preţul minim al închirierii.

(4) - Închirierea bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Mereni, se face prin licitaţie publică.

(7) - În urma adjudecării licitației, se va încheia Contractul de închiriere (anexă la prezenta metodologie) prin care locatorul se obligă să asigure locatarului, folosința unui bun pentru o anumită perioadă cu respectarea specificului acestuia, în schimbul unui preț, denumit chirie.

(8) - Contractul de închiriere se va încheia pentru o perioadă de 5 ani și va putea fi prelungit anual numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

(9) - Prețul de pornire a licitației va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, întocmit de un evaluator, persoană fizică sau juridică, autorizat ANEVAR.

(10) Închirierea spațiilor proprietatea comunei Mereni se face pentru fiecare locație individual prin licitație publică.

CAPITOLUL III: OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) Se supun licitației publice în vederea închirierii, imobilele (terenuri si cladiri) proprietatea comunei Mereni situate pe raza Comunei Mereni.

(3) Spațiul/construcția/ terenul închiriat vor fi utilizate de locatar, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru obiectul prevazut în contractul de închiriere în schimbul chiriei prevăzute la cap. V.
(4) Predarea - primirea amplasamentului și a spațiului se va face în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.
(5) In termen de maxim 30 de zile lucrătoare de la predarea amplasamentului, locatarul va demara activitatea.
(6) La încetarea contractului din orice cauză, spațiul și terenul aferent revin locatorului liber de sarcini. Predarea spațiului și terenului aferent de către locatar se face pe baza procesului verbal de predare – primire, în maxim 5 (cinci) zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL IV: DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Durata închirierii suprafețelor spaților este de 5 ani începând cu data încheierii contractului.
(2) Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților.

CAPITOLUL V: ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețul minim pentru închirierea spațiului este de ..... lei /mp/luna, conform raportului de evaluare .
2. Chiria se datorează de la data încheierii contractului de închiriere
3. Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respective, taxă clădire și teren aferent.
4. Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____a Comisiei de licitație, numită prin.....
_____.

a) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
b) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
c) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
d) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscal, calculate conform art.3, alin. 2 și alin. 2^1 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.
e) Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor
f) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
g) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data la care se se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;

j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire şi teren aferent

a)Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul Primariei comunei Mereni ..... sau în numerar la casieria Primariei comunei Mereni.

b)Plata taxei pe clădire şi teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilităţii contractului de închiriere, conform art. nr. 455 şi nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Mereni au în numerar la casieria comunei Mereni.

c)La solicitarea chiriaşului, chiria anuală şi taxa pe clădire şi teren poate fi efectuată şi într-o tranşă în prima lună a anului de contract sau în două tranşe, prima, în prima lună a anului de contract iar a doua, în luna a şaptea a anului de contract.

CAPITOLUL VI: ETAPA DE TRANSPARENŢĂ

(1)În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă are obligaţia să publice anunţul de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet.

(2)Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractantă şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a)informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c)informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d)informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e)data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f)instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g)data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(3)Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4)Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

(5)Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:

a)asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire;

b)punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic.

(6)În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, cu condiţia ca acest preţ să nu depăşească costul multiplicării documentaţiei, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7)Autoritatea contractantă are obligaţia să asigure obţinerea documentaţiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8)În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9)Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10)Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(11)Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
(13)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(14)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 alin. (13), acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
(15)Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

CAPITOLUL VII: REGULI PRIVIND OFERTA

(1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
(2)Ofertele se redactează în limba română.
(3)Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(4)Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:
a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b)acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante:

i. copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului /administratorului
ii. copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerţului(în cazul persoanelor juridice)
iii. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerţului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancţiuni, capital, etc.(altul decât cel de la data înfiinţării)
iv. dovada achitării la zi a taxelor şi impozitelor :
    1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite şi Taxe Locale al unităţii administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanţe la plata taxelor şi impozitelorvor fi considerate neconforme şi vor fi respinse).
    2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unităţii administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligaţiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanţe la plata taxelor şi impozitelorvor fi considerate neconforme şi vor fi respinse).
v. Împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitaţie prin reprezentant
vi. contract de închiriere însuşit prin semnătură pe fiecare pagină
vii. alte documente stabilite prin caietul de sarcini

c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
(5)Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
(6)Oferta(care contine plicul exterior si plicul interior) va fi depusă in 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
(7)Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare locatie.
(8)Oferta are caracter obligatoriu, pe o durata de cel putin 60 de zile de la depunerea ei la sediul autoritatii contractante.
(9)Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(10)Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
(11)Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
(12)Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13)Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(14)Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.
(15)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal nr. 1, în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(16)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(17)În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(18)În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

CAPITOLUL VIII: COMISIA DE EVALUARE

(1) La nivelul autorităţii publice contractante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, componenţa acesteia fiind aprobată prin dispoziţie a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
(2) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot egal, iar deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
(3) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.
(4) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
(5) În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
(6) Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:
    a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
    b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
    c) analizarea şi evaluarea ofertelor;
    d) întocmirea raportului de evaluare;
    e) întocmirea proceselor-verbale;
    f) desemnarea ofertei câştigătoare.
(7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.(15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.(16) Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

CAPITOLUL IX: PARTICIPANTII LA LICITAŢIA PUBLICĂ

(1)Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoana juridica, întreprindere familiala, persoana fizica autorizata sau întreprindere individuala, si care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
a)a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b)a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c)are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d)nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.
(2)Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

CAPITOLUL X: DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

(1)Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
(2)Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3)Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4)Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5)Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6)Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
(7)După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).
(8)Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la CAP VII- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).În caz contrar autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie
(9)După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
(10)Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(11)Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
(12)În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(13)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(14)În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(15)Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.
(16)Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de criteriile stabilite la art. 340 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:
A. -pentru criteriul cel mai mare nivel al chiriei
Punctajul pentru factorul de evaluare "cel mai mare nivel al chiriei -maxim 40 de puncte" se acorda astfel:
a)pentru cel mai mare dintre preţurile ofertelor peste pretul de pornire se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare(40 de puncte)
b) pentru alt preţ prevazut la lit. a) punctajul se acordă astfel:P(n)=(preţ minim/pret n) X punctajul maxim alocat(40 de puncte), unde:
P(n)=punctajul ofertei(n)
Pret n=pretul ofertei(n)
Pret minim=pretul minim al chiriei stabilit

B. -pentru criteriul capacitatea economico-financiara a ofertantilor
- valoarea minima a cifrei de afaceri pentru ofertant pentru anul anterior licitaţiei este de: ..... lei (egală cu valoarea rezultată din raportul de evaluare a imobilului, raportat la spaţiul în cauză)
Punctajul pentru factorul de evaluare "capacitatea economico-financiara a ofertantilor , maxim 35 de puncte" se acorda astfel:
-pentru ofertantul care are cea mai mare cifra de afaceri se acorda puncajul maxim 35 de puncte

-pentru ofertantul care are cifra de afaceri mai mica decat ofertantul cu cifra de afaceri maxima, dar nu mai putin de ..... lei se calculeaza astfel:
P(n)=(valoare minima/valoare n) X punctajul maxim acordat
P(n)=punctajul ofertei(n)
Valoare minima –valoarea minima a cifrei de afaceri pentru anul anterior licitaţiei, respectiv ..... lei
-valoare n-valoarea cifrei de afaceri a ofertantului

C. - pentru criteriul protecţia mediului înconjurător
Punctajul pentru factorul de evaluare "protecţia mediului înconjurător"-maxim 15 puncte se acorda astfel:
In cadrul ofertei se va prezenta un plan cu privire la reducerea consumului de energie se vor instala sisteme care sa asigure reducerea poluarii, respectiv recuperarea hartiei si cartonului ca materiale recuperabile.

D. - pentru citeriul condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat
Punctajul pentru factorul de evaluare condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat"-maxim 10 puncte.

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(17)În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
(18)Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(19)În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(20)Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(21)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
(22)Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:
a)informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b)data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
c)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d)numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e)denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f)durata contractului;
g)nivelul chiriei;
h)instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i)data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j)data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.
(23)Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
(24)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
(25)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
(26)Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).
(27)În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
(28)Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
(29)Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la CAP. VII REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1)-(15).

CAPITOLUL XI: ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

(1)Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2)În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:
a)în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
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 art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
(3)Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
(4)Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL XII: ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1)Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(2)Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(3)Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.

CAPITOLUL XIII: NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.
(2)În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

CAPITOLUL XIV: DREPTURILE PĂRŢILOR

A. Drepturile locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul şi construcţia care fac obiectul contractului de închiriere.
(2) Locatarul are dreptul de a folosi terenul şi construcţia care fac obiectul închirierii, potrivit naturii lor şi obiectivelor stabilite de părţi prin contractul de închiriere.

B. Drepturile locatorului

(1) Locatorul va solicita constituirea unei garanţii de participare la licitaţie în cuantum de 100 % din valoarea chiriei pentru primul an de contract calculat la pretul minim de pornire, aferent întregii suprafeţe. Aceasta reprezintă o garanţie pentru organizator în ceea ce priveşte comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitaţie până la semnarea contractului şi ulterior parte din plata chiriei aferente primului an de contract. Suma nu se restituie în cazul în care ofertantul câştigător revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia sau fiind declarat câştigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului.
(2) În baza solicitărilor scrise, locatorul va returna numai garanţia de participare la licitaţie celorlalţi ofertanţi, declaraţi necâştigători. Sumele reprezentând garanţii nu sunt purtatoare de dobanzi pe perioada care se afla la dispozitia locatorului.

(3) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii, verificând respectarea obligaţiilor asumate de locatar.
(4) În cazul prelungirii duratei închirierii locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local.
(5) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.
(6) Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către locatar a consecinţelor prevăzute în caietul de sarcini şi / sau în contractul de închiriere.
(7) Locatorul are dreptul sa emita pretentii asupra garantiei de buna utilizare, în situatia în care locatarul produce daune locaţiei sau spaţiului precum si pentru acoperirea unor restante cu chiria sau alte sume datorate de catre locatar în temeiul contractului de închiriere încheiat conform prezentului caiet de sarcini.
(8) Garanţia pentru buna utilizare (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă
(9) Garanţia de buna utilizare se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, daca nu a fost utilizata de catre locator pentru repararea daunelor produse de catre locatar sau acoperirea unor sume restante conform contractului.

CAPITOLUL XV: OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

A. Obligaţiile locatarului

(1) Să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. X alin. (23)
(2) Să folosească constructia numai pentru destinaţia cuprinsă în contractul de închiriere, în condiţiile stabilite în contractul de închiriere.
(3) Să asigure exploatarea şi funcţionarea în regim de continuitate a spaţiului.
(5) Să nu exploateze prin sau împreună cu terţi, spaţiul, fără acordul locatorului.
(6) Să restituie locatorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate terenul şi construcţia libere de sarcini.
(7) Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori constată existenţa unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii .
(8) Să nu realizeze afişaj pe terenul sau construcţia ce fac obiectul contractului, exceptie informatiile legate de identificare societate utilizatoare , autorizare dupa caz.
(9) Să plătească pe toată durata închirierii chiria, impozitul pe clădiri şi taxa pe teren datorate bugetului local.

B. Obligaţiile locatorului

(10) Să întocmească şi să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. X alin. (23)
(11) Să pună la dispoziţia locatarului terenul şi/sau spaţiul, pe bază de proces verbal de predare – primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.
(12) Să nu îl tulbure pe locatar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
(13) Să restituie garanţia de participare la licitaţie a ofertanţilor declaraţi respinşi în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele constituite cu titlu de garanţie se află la dispoziţia locatorului, nu se calculează dobânzi.

CAPITOLUL XVI: MODIFICAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiţionale, cu acordul părţilor.
(2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul în care interesul naţional, local sau cerinţele urbanistice impun aceasta, prin denunţarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 30 zile adresat locatarului de a elibera terenul şi spaţiul;
c) prin acordul părţilor;
d) prin denunţarea unilaterală a contractului de catre locatar ca urmare a imposibilitatii exploatarii bunului, cu un preaviz de 30 zile;
e) alte situaţii expres prevăzute de lege;
(4) Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului şi a spaţiuului după această dată locatorul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locaţie, până la data predării efective a spaţiului prin proces verbal de predare-primire.
(3) Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi.
Contractul se reziliază de plin drept, prin denunţare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care locatarul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:
a) a schimbat destinaţia bunului închiriat fără obţinerea acordului locatorului,
b) a subînchiriat în tot sau în parte terenul sau construcţia fără obţinerea acordului locatorului;
c) a cedat folosinţa terenului şi a spaţiului unor terţi:
d) a folosit spaţiul împreună cu terţi (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatorului terenului;
e) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv penalităţile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situaţie de încetare a contractului conduce la eliberarea terenului şi spaţiuului, pe cale administrativă.
f) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată;
g) în cazul neobţinerii de către câştigătorul licitaţiei, din vina sa a Autorizaţiei de Funcţionare (daca este cazul) în termen de 30 zile de la semnarea contractului de închiriere, locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situaţie locatarul pierde garanţia de participare, iar spaţiul revine, liber de sarcini, locatorului (fără a fi necesară încheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentului).

CAPITOLUL XVII: RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU ŞI PSI

(1) Locatarul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu, paza obiectivului şi cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL XVIII : SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

(1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente teritorial şi material.

CAPITOLUL XIX: DISPOZIŢII FINALE

(1) În caz de renunţare după adjudecarea licitaţiei, locatarul pierde garanţia de participare la licitaţie, iar locatorul va reorganiza procedura de licitaţie în vederea închirierii terenului.
(2) Contractul de închiriere va cuprinde drepturile şi obligaţiile părţilor stabilite prin prezentul caiet de sarcini.
(3) Obţinerea tuturor avizelor pentru realizarea şi funcţionarea spaţiului cad în sarcina locatarului.
(4) Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente, obţinerea acordurilor de branşare îl privesc pe locatar, şi se vor efectua după obţinerea acordului proprietarului bunului.
(5) Instrucţiunile de participare la licitaţie, Caietul de sarcini şi toate documentele necesare licitaţiei se pun la dispoziţia solicitantului, contra cost.
(6) Ofertanţii vor achita pentru fiecare locatie în parte garanţia de participare la licitaţie la valoarea stabilită prin Instrucţiunile de participare la licitaţie.
(7) Ofertanţii la licitaţie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitaţie originalul chitanţei de plată, respectiv ordinul de plată şi extras de cont vizat de bancă, a garanţiei de participare la licitaţie pentru fiecare locatie în parte pentru care doreşte să liciteze.
Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea integrală a debitelor pe care le au faţă de bugetul consolidat al statului şi faţă de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentaţia de licitaţie, a garanţiei de participare, pentru fiecare locaţie în parte pentru care doreşte sa liciteze.
(7.1.) Nu vor participa la licitaţie persoanele juridice sau persoanele fizice care:

a) au debite faţă de bugetul local al Comunei Mereni sau ANAF;

b) sunt în litigii cu Comuna Mereni.

(8) Dacă din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi. In acest caz, ofertanţilor li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanţia de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrare la Comuna mereni. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin caietul de sarcini şi instrucţiunile de licitaţie se consideră însuşite de ofertant.

(9) Licitaţia va avea loc în data de..... ora ..... la sediul..... conform anunţurilor publicitare .

INITIATOR
PRIMAR
DUMITRU GURITA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SERIF SIBEL

INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

SECŢIUNEA I Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar şi organizator :

Proprietar: Comuna Mereni
Organizatorul procedurii: Comuna Mereni
Adresa: Mereni, str. Libertatii, nr. 112
Telefon: .....

A.1.2. Obiectul procedurii de licitaţie publică:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea prin licitaţie publică a unui teren şi/sau spaţiu proprietatea Comunei Mereni. Procedura de închiriere se face individual pentru fiecare locaţie.

Suprafata totală de inchiriat/ locatie : _____teren şi/sau spaţiul.
A.1.3. Dreptul de proprietate
Terenul este în proprietatea publică/privată a Comunei Mereni, nu este grevat de sarcini, constructiile / terenurile sunt proprietatea publică/privata a Comunei Mereni.
A.1.4. Tipul de procedură aplicată:
Licitaţie publică.
A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii:
OUG 57/2019 privind codul administrativ
Hotărârea Consiliului Local al Comunei Mereni nr.....
Codul Civil art.1777 şi următoarele
A.1.6. Preţul minim al chiriei este de_____lei/mp/luna
A.1.7. Condiţii de participare la procedură : participarea la procedura de licitaţie publică este permisă persoanelor juridice, întreprinderi familiale, persoanelor fizice autorizate sau întreprinderi individuale, care îndeplinesc următoarele condiţii:
- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activităţile comerciale nu sunt suspendate;
- societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situaţiile prevăzute la alineatul precedent;
- societatea şi-a îndeplinit la zi toate obligaţiile de plată exigibile a impozitelor şi taxelor, chirii, redevenţe, către bugetul de stat şi bugetele locale;
- s-a achitat contravaloarea caietului de sarcini(dacă este cazul) şi garanţia de participare, pentru fiecare spaţiu pentru care doreşte să liciteze;
Ofertanţii care îndeplinesc condiţiile menţionate mai sus sunt consideraţi eligibili.

Ofertanţii au obligaţia de a depune în vederea calificării următoarele documente:

A. Pentru societăţi comerciale, întreprinderi individuale, persoane fizice autorizate, întreprinderi familiale, :
1. Copia actului de identitate al administratorului;
2. copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante; (din documentele în cauză trebuie să reiasă faptul că persoana juridică are ca obiect de activitate cea aferentă activităţilor specifice spaţiului)
3. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerţului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancţiuni, capital, etc
4. dovada privind achitarea obligaţiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
   4.1 Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Casierie, Impozite şi Taxe Locale al unităţii administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanţe la plata taxelor şi impozitelorvor fi considerate neconforme şi vor fi respinse).

4.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelorvor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

5. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;
6. împuternicire pentru persoana participantă la licitatie din partea ofertantului;
7. documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare - original si copie
8. fisa ofertantului (Anexa A la documentatie);
9. declarație de participare (Anexa B la documentatie);
10. Act constitutiv sau statut din care sa reiasă faptul că agentul economic are ca obiect de activitate comerțul.

A.1.8. Participarea la procedura de licitație publică
Numărul de participanți este nelimitat.
Licitatia se va organiza doar in situația in care sunt cel puțin doi ofertanți calificați pentru o locație.

A.1.9. Depunerea plicurilor cu documentele de calificare
Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, Mereni, Str Libertatii, nr. 112 , până cel târziu la data de _____, orele _____ .,In două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior si se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte. Oferta(care contine plicul exterior si plucul interior) va fi depusa in 2 exemplare.
Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
a)o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
b)acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților,
c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini si celelalte acte cerute pentru calificare
Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz(care va contine toate elementele privind stabilirea ofertei castigatoare, respectiv cele privind pretul chiriei, capacitatea economico-financiara,protectia mediului inconjurator , condiții specifice impuse de natura bunului închiriat) .

A.1.10. Garanția de participare și Garanția pentru buna utilizare
1)Garanția de participare la licitație se va constitui în cuantum de 100 % din valoarea chiriei pentru primul an de contract calculat la pretul minim de pornire, aferent întregii suprafețe și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din plata chiriei aferente primului an de contract.
2)Garanția de participare se constituie până la data de ....., orele ..... prin numerar la casieria comunei fie prin virament bancar în contul ..... deschis la Trezoreria Eforie, beneficiar Comuna Mereni, cod fiscal ....., cu explicatia"GARANTIE PARTICIPARE LICITATIE ", garantia de participare se constituie prin document de plata separat pentru fiecare locație la care se dorește să se liciteze.

Nota:

1) Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare. Menționăm că restituirea garanției de participare se face cu prioritate într-un cont bancar.
2) Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, la cererea acestora.
3) Pentru câștigătorul licitației, garanția de participare va constitui parte din chiria aferentă perioadei contractuale.
4) Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la atribuirea contractului;

3)Garanția pentru buna utilizare, se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

A. 1.11. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispozitia solicitantului contra cost, conform numărului de pagini și taxei stabilite pentru copierea unei file A4.

Secțiunea II Desfășurarea licitației publice

Licitația se organizează de către comisia de evaluare numita prin dispozitia primarului.

B.1. Desfășurarea licitație publice

1. Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în data de _____, orele _____, în incinta Primăriei Comunei Săcălășeni.
2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
3. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP VII Reguli privind oferta- alin. 2-5.
4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de la aliniatul precedent. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
6. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alineatul precedent către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
7. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
8. 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.
9. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
10. 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, raport care se depune la dosarul licitatiei.
11. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la CAP. X alin 16. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
12. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
14. În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.341 alin.23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ .

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese de către partea în culpă.

OFERTANT

ANEXA . A

_____

FIŞA OFERTANTULUI

PENTRU LICITAŢIA PUBLICĂ ORGANIZATA ÎN VEDEREA închirierii terenului şi /sau spaţiului pentru _____la locaţia.....(se va inscrie numarul si denumirea locaţiei, proprietate publică a comunei,

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____
8) Nr. Cont (pentru restituirea garantiei de participare)_____
9) Banca _____
10) Capitalul social (mil. lei) _____
11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

_____

L.S.

Către ..... ANEXA . B

(denumirea autoritaăţii contractante şi adresa completă)

OFERTANT

Subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului _____, în conformitate

(denumirea/numele ofertantului)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

PENTRU LICITAŢIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA închirierii spaţiului pentru

cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire privind închirierea prin licitaţie publică a complexului imobiliar format din: teren în suprafaţă totală de 15.925 mp, clădire liceu P+2, atelier instruire practică P+1, cantină P+1 şi teren de fotbal, identificate prin C.F. NR. 113559 Baia Mare, situate în Baia Mare str.Victoriei nr.138B , pentru complexul imobiliar format din: teren în suprafaţă totală de 15.925 mp, clădire liceu P+2, atelier instruire practică P+1, cantină P+1 şi teren de fotbal, identificate prin C.F. NR. 113559 Baia Mare, situate în Baia Mare str.Victoriei nr.138B, oferim o chirie de _____ lei/mp/luna pentru teren si o chirie de _____ lei/mp/luna pentru constructie,

Către, COMUNA MERENI

Urmare publicării documentaţiei de licitaţie în modalitatea prevăzută de codul administrativ

Prin prezenta,

(pretul in litere si cifre)

Noi, subsemnatul....., reprezentant al ofertantului ..... cu sediul în ..... Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, respectiv până la data de _____, ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică pentru închirierea spaţiului pentru derularea activităţii, cod CAEN ..... ea va rămâne obligatorie pentru noi .

(durata in litere si cifre) *(ziua/luna/anul)*

la locaţia.....de

.....(se va inscrie numarul si denumirea locaţiei, aparţinând Comunei Mereni, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de catre COMUNA MERENI.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în prezentele instructiuni si în caietul de sarcini şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Am luat la cunostinta de obligativitatea închirierii terenurilor licitate şi a constructiilor spaţiuuri puse la dispozitie de catre Comuna Mereni şi vanzarea în acestea doar a produselor stabilite prin prezentul caiet de sarcini .

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez

(semnatura) LS

oferta pentru şi în numele _____.

(denumire ofertant)

ANEXA C

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez

OFERTANT *(semnatura)* în calitate de _____, legal autorizat să semnez

oferta pentru şi în numele _____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez

oferta pentru şi în numele *(semnatura)* *(denumire ofertant)*.

oferta pentru şi în numele *(denumire ofertant)*.

(denumire ofertant)

FORMULAR DE OFERTA

Catre COMUNA MERENI

Subsemnatul....., reprezentant al ofertantului.....cu sediul în ....., identificat prin CIF ..... din data de .....în conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire privind inchirierea spaţiului de ..... mp, pentru derularea activităţii, cod CAEN .....

.....de la locatia.....(se va inscrie numarul si denumirea locaţiei, aparţinând Comunei Mereni, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de catre COMUNA MERENI, oferim o chirie de..... lei /mp/lună.

Depun o copie a bilantului aferent anului precedent, din care rezultă o cifra de afaceri pentru anul..... de ....

Depun si urmatoarele acte _____

_____din care reiese durata desfasurarii de activitati de: cod CAEN: _____

_____

Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile(nu mai puţin de 60 de zile), respectiv pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi.

Data_____

_____, în calitate de_____, legal autorizat sa semnez oferta pentru si în numele_____

Semnătura _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. ____ din _____
- Model cadru-

I. PĂRŢILE CONTRACTULUI
1. COMUNA MERENI persoana juridică având sediul social în localitatea Mereni, str. Libertatii, nr. 112, judeţul Constanta, telefon ..... e-mail: primaria.mereni@yahoo.com, C.U.I ....., cont ..... deschis la Trezoreria Eforie, reprezentată legal prin domnul Dumitru Gurita în calitate de PRIMARal comunei Mereni, pe de o parte, în calitate de ADMINSTRATOR/ LOCATOR,
Şi

2. S.C. _____ S.R.L., cu sediul în _____, Str. _____ nr._____, judeţul_____, având C.I.F ..... reprezentată legal prin ..... în calitate de CHIRIAŞ / LOCATAR,

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Mereni nr....din....., respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. . a Comisiei de licitaţie, numită prin..... , a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUL DESTINAŢIA PERMISĂ
Art. 2.1. - Obiectul contractului
(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafaţă utilă de _____ mp., din imobilul situat în _____ înscris în C.F _____. aflat în domeniul public/privat al comunei Mereni şi în administrarea acesteia, înscris în CF nr. _____Mereni, nr. cadastral_____,

(2)Starea tehnică şi inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.
Art. 2.2 - **Destinaţia bunului**
(1) Spaţiul va fi folosit de către Chiriaş în mod exclusiv în vederea desfăşurării următoarelor activităţi: ..... (ex. comerţ, producţie, prestări servicii, alte fapte de comerţ, cu caracter politic, activităţi sindicale, cu caracter umanitar, socio-profesionale sau alte activitati), conform cod CAEN nr. .....

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI
Art. 3.1. Constituie anexe şi fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:
Anexa nr. 1 -Procesul Verbal de predare-primire a bunului imobil;
Anexa nr. 2 - Fişa suprafeţei imobilului + Releveu
Anexa nr. 3 - Fişa de calcul a chiriei
Anexa nr. 4 - Modul de constituire, utilizare şi restituire a garanţiei

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art **4.1.** - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare începând cu data semnării contractului va fi valabil până la data de _____ şi va putea fi prelungit anual numai prin acordul scris al ambelor părţi contractante.
V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR
Art 5.1 Chiriaşul are următoarele drepturi şi obligaţii:
a) să constituie garanţia pentru buna utilizare(protejarea împotriva neplăţii chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor sau distrugerea bunurilor), echivalentă cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni, în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă.

b) Câştigătorul licitaţiei, va putea opta pentru returnarea garanţiei de participare sau transformare a acesteia în garanţie pentru buna utilizare, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului.

c) după semnarea contractului de închiriere, în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găseşte, de la administrator; Predarea - primirea amplasamentului şi a spaţiului se va face prin proces-verbal.

d) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriaşul este obligat să depună declaraţia fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire şi teren, conform art. 461 şi art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.

e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilităţi (energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, salubritate, etc.), potrivit legii şi să îşi îndeplinească obligaţiile contractuale faţă de aceştia. În situaţiile prevăzute de art. 9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligaţiile curente şi restante ale chiriaşului faţă de prestatorii de utilităţi rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spaţiul închiriat.

e) în cazuri speciale (spaţiul închiriat nu este contorizat separat şi plata utilităţilor se va fiice în sistem pauşal) chiriaşul va încheia convenţii pentru plata contravalorilor consumurilor de utilităţi în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situaţie va depune şi o garanţie pentru neplata utilităţilor, echivalentă cu contravaloarea utilităţilor datorate pe 2 (două) luni.

f) să folosească bunul cu buna credinţă, ca un bun gospodar, conform destinaţiilor şi profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris şi acceptate de administrator,

g) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenul stabilit prin prezentul contract;

h) neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către chiriaş, dau dreptul administratorului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Chiriaşul este obligat să reîntregească garanţia

i) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului şi pentru folosinţa în scopul pentru care a fost închiriat;

j) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;

k) să asigure bunul închiriat potrivit legii;

l) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;

m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

n) să nu schimbe destinaţia imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);

o) să nu aducă modificări de construcţie la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil al administratorului

p) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;

q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;

r) în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006:

i. să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
ii. să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
iii. să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le organizează sau le desfăşoară
iv. să aducă la cunoştinţa proprietarului/administratorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu.

s) responsabilităţile de mediu, revin în exclusivitate chiriaşului, acesta având obligaţia de a obţine pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislaţia de mediu în vigoare;

t) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spaţiilor primite în folosinţă; administorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terţi;

u) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundaţie, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forţă majoră

v) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

w) chiriaşul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului şi predării spaţiului către administrator, toate îmbunătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de către chiriaş în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenţie din partea chiriaşului.

Art. 5.2 Administratorul are următoarele drepturi şi obligaţii:

b) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea chiriaşului, bunul în stare tehnică în care acesta se găseşte;

c) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile prezentului contract de închiriere;

d) să beneficieze de garanţia pentru neplata chiriei şi garanţia de neplata utilităţilor, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanţiile la încetarea contractului;

e) să confere, chiriaşului, dreptul de folosinţă asupra bunului, conform destinaţiei sale şi să suporte cheltuielile reparaţiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menţinerii bunului în bune condiţii;

f) să asigure chiriaşul împotriva oricăror evicţiuni ce s-ar putea produce din partea terţilor, privind proprietatea bunului;

f) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

g) să solicite chiriaşului efectuarea lucrărilor de reparaţii

h) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

i) să preia bunul, de la fostul chiriaş la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea iniţială, cu excepţia uzurii normale.

Art. 5.3 La obligaţiile prevăzute art.5.1 şi art.5.2 se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spaţiilor cu altă destinaţie.

VI. CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art. **6.1**- Chiria

a) Pentru folosinţa imobilului, chiriaşul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv, taxă clădire şi teren aferent.

b) Chiria se stabileşte în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____ _____ a Comisiei de licitaţie, numită prin _____ _____.

c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună.

d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică;

e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;

g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale;

h) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscal, calculate conform art.3, alin. 2 şi alin. 2^1 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie şi penalizatoare pentru obligaţii băneşti, precum şi pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

i) Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere şi luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor

j) Chiriaşul datorează administratorului chirie până la data la care se se predă spaţiul pe bază de Proces Verbal;

k) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

l) În caz de neprimire a facturii, chiriaşul îl va sesiza de urgenţă pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de plata chiriei.

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire şi teren aferent

a)Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului..... sau în numerar la casieria Administratorului;

b)Plata taxei pe clădire şi teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilităţii contractului de închiriere, conform art. nr. 455 şi nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Mereni sau în numerar la casieria comunei Mereni.

c)La solicitarea chiriaşului, chiria anuală şi taxa pe clădire şi teren poate fi efectuată şi într-o tranşă în prima lună a anului de contract sau în două tranşe, prima, în prima lună a anului de contract iar a doua, în luna a şaptea a anului de contract.

VII. LUCRĂRI

Art. 7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriaşul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere şi reparaţii necesare în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei spaţiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul);

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanţă cu prevederile legii, cu acordul Consiliului Local Mereni şi vor fi avizate şi confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calităţii serviciilor (placare de gresie, faianţă, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriaşului, fără nici o pretenenţie de la administrator.

Art.7.4 Lucrările de întreţinere şi reparaţii se efectuează de către chiriaş, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art 7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obţinere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condiţiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi, după caz:

a) majorări de întârziere;
b) daune interese;

Art. 8.2 (1)Majorările de întârziere se datorează pentru:

a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2)Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanţe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenţei până la data plăţii inclusiv.

(3)Pentru recuperarea obligaţiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală; Majorările de întârziere se calculează şi se încasează de drept, fără o prealabilă notificare.

Art. 8.3. (1) Daunele - interese reprezintă:

a) paguba efectivă;
b) câştigul nerealizat;

A.Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflaţiei;
b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflaţiei;

B.Constituie câştig nerealizat:

a) echivalentul chiriei trimestriale;
b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(2)În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriaşului, acesta va datora administratorului pentru perioda dintre data încetării de drept a contractului de închiriere şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.

Art..8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părţii interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii următoarele:

a) forţa majoră;
b) cazul fortuit;
c) starea de necesitate;

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) lipsa capacităţii de plată;
b) greva;
c) lichidarea judiciară.

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiţionale.

Art. 9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriaşului, formulată în condiţiile legii.

Art. 9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriaşul era în întârziere privind îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

Art. 9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situaţii:

a) expirarea duratei acestuia;
b) acordul părtilor;
c) denunţarea unilaterală a contractului;
d) rezilierea în condiţiile art. 9.6, art. 9.7, art. 9.8 şi art. 9.9 din contract
e) alte situaţii -expres prevăzute de lege.

Art. 9.5 Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor prezentului contract

Art. 9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) a subînchiriat bunul;
b) a cedat folosinţa bunului unor terţi;
c) a folosit bunul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;
d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art. 7.1, fără justă întemeiere;
h) se găseşte în reorganizare judiciară;
i) neplata către agenţii economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
j) neconstituirea garanţiei prevăzută art.5.1, lit.a);
k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (şase) luni de la data încheierii prezentului contract;
l) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract
m) chiriaşul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art. 9.7 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art. 9.8 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiului.

Art. 9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul) urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat

Art. 9.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaş a obligaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art.9.6, devine aplicabil acelaşi pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art. 10.1 Părţile vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art. 10.2 în cazul în care părţile au efectuat procedura prealabilă judecăţii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reuşit soluţionarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiţiei.

Art. 10.3 Litigiile dintre părţi altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10 se soluţionează de către instanţele judecătoreşti, potrivit dreptului comun.

Art. 10.4 în cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriaşul nu eliberează şi predă spaţiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părţi în 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, respectiv în maxim 5 (cinci) zile de la data încetării contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea a spaţiuului după această dată, locatorul va calcula despăgubiri în cuantum de 100 lei/zi de întârziere/locaţie, până la data predării efective a spaţiului prin proces verbal de predare-primire.

Art. 11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriaşului, în situaţia în care acesta nu se prezintă la data şi ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriaşul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecţii cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spaţiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării, părţile convenind că nici o altă probă suplimentară faţă de procesul verbal şi planşele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spaţiului.

Art.11.5 Bunurile chiriaşului, amenajările, îmbunătăţirile şi siglele amplasate de câte chiriaş ce sunt situate în incinta/exteriorul spaţiului, vor fi ridicate de către chiriaş la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părţi în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spaţiului administratorului. În situaţia în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spaţiului ca urmare a operaţiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătăţire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorul, chiriaşul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art. 11.6 Bunurile şi lucrările de îmbunătăţire şi amenajare ce nu au fost ridicate de către ahiriaş la momentul predări primirii, ori în termenul convenit de către părţi prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficienţelor de către chiriaş, devin de drept proprietatea administratorului, chiriaşul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIŢII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor sale şi prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte ..... pagini.

ADMINISTRATOR

CHIRIAŞ

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

PROCES-VERBAL

de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Comuna Mereni , satul _____
strada _____ nr._____ ,
Jud. Constanta
identificat prin CF nr. _____ , nr. Cadastral _____ , proprietatea privată/publică a Comunei Săcălășeni

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:

COMUNA MERENI , cu sediul în loc. Mereni, Str. _____ nr._____ , județul Constanta, CUI / CIF _____, cod IBAN _____ reprezentat legal prin _____, în calitate de ADMINSTRATOR/ LOCATOR, Și
_____, cu sediul în _____ Str. nr., județul , având C.I.F..... reprezentată legal prin..... în calitate de CHIRIAȘ,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc): .....
.....

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):
.....

- ÎN STARE DE FUNCȚIONARE, UȘI_____ buc, FERESTRE _____ buc,

c) - instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):

PRIZE_____ buc, PRIZE TEL/INTERNET buc. ÎNTRERUPĂTOARE simple_____ buc, mulți ___buc, corp NEON buc, SPOTURI _____ buc,

d) - instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.):
RADIATOARE, ... buc de .....metri.

e) - instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.):

- Lavoare+baterie_____ buc, vas WC+rezervor _____ buc, suport hârtie igienică _____buc, oglinzi _____ buc, pisoar _____ buc, etajere_____ buc, montură _____buc, suport prosop_____ buc

f) - altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unități de calcul, videoproiector etc.) : _____
_____

3. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și fee parte integrantă din acesta.
4. La data predării primirii s-au înregistrat:

INDEX CONTOR ENRGIE ELECTRICA.....
INDEX CONTOR pt. Gaze naturale.....
INDEX CONTOR APĂ POTABILĂ .....

5. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator
AM PREDAT,

Chiriaș
AM PRIMIT

Anexa nr. 2
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr ..... din.....

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN:
Comuna Mereni , localitatea _____ Str. _____ nr. _____ .

a) Încalzire - **DA**/NU
b) Apă curentă - **DA**/NU
c) Instalaţia electrică DA/NU
d) Reţea apă menajeră – DA/NU
e) Altele .....

Nr. Crt	Destinaţia spaţiului	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

ADMINISTRATOR

CHIRIAŞ

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

FIŞA DE CALCUL*)

a chiriei pentru spaţiul cu destinaţia de _____, situat municipiul/oraşul/comuna _____ _____ . Str. _____ nr._____ , et____

Chiriaş: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafaţa/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei/lună
1.	Profil de activitate	1. Spaţiu Licitat -**CodCAEN**.....			
		2.			
		3.			
		4.			
2.	Tarife calculate pentru utilităţi (duca este cazul)				
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent (**dacă este** cazul: curţi)				
TOTAL I (rd.1 + rd 2+ rd. 3)					lei/lună

ÎNTOCMIT

Anexa nr. 4
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din.....

Constituirea, utilizarea şi restituirea
garanţiilor pentru buna utilizare(protejarea împotriva neplăţii chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor sau distrugerea bunurilor), constituite conform art. 5 lit. a) din contractul de închiriere înregistrat sub nr.___ din .

1. Garanţia pentru buna utilizare(protejarea împotriva neplăţii chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor sau distrugerea bunurilor), se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă.
2. Dobânda aferentă garanţiilor rămâne la dispoziţia administratorului pe perioada derulării prezentului contract.
3. Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiilor pentru neplata chiriei şi a utilităţilor (după caz).
4. Dovada pentru constituirea garanţiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoţit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanţa eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.
5. Utilizarea garanţiei pentru buna utilizare, precum şi a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situaţii:

- neplata la scadenţă a contravalorii lunare a chiriei, respectiv a utilităţilor;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriaşul nu respectă obligaţiile prevăzute în prezentul contract;

6. Restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, se face în următoarele situaţii:

- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.4, lit a) şi b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

7. Restituirea garanţiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, daca nu a fost utilizata de catre locator pentru repararea daunelor produse de catre locatar sau acoperirea unor sume restante, astfel:

a) prin virament bancar, în situaţia în care garanţia/garanţiile au fost depuse la caseria administratorului;
b) prin eliberarea unei adeverinţe de deblocare a garanţiei/garanţiilor, în cazul în care garanţia/garanţiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare; Garanţiile se pierd în întregime atunci când chiriaşul se află în situaţiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriaşului faţă de administrator.

8. Neconstituirea garanţiei de bună utilizare în termen de maxim cinci zile calendaristice de la momentul încheierii contractului de închiriere atrage după sine încetarea de drept a acestuia de către administrator şi reţinera garanţiei de participare.

ADMINISTRATOR

LOCATAR

Anexa nr. 2 LA PROIECT DE HCL NR. 1927 DIN 25.03.2022

REGULAMENT

PRIVIND CONCESIONAREA UNOR TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC ŞI PRIVAT AL COMUNEI MERENI

Cap. I. Dispoziţii generale

Arul. (1) Prezentul Regulament stabileşte în concret procedura administrativă prealabilă încheierii contractelor de concesiune în privinţa terenurilor din domeniul public şi privat al comunei Mereni.

(2) Scopul prezentului regulament îl constituie asigurarea încheierii contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică şi privată a municipiului Mereni în condiţii de eficienţă economică şi socială.

(3) Principiile care stau la baza încheierii contractelor concesiune sunt:

a) **transparenţa** - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi privată a municipiului;

b)**tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate public şi privată a municipiului;

c)**proporţionalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) **nediseriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate public şi privată a municipiului, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e)**libera concurenţă** - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

(4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acţionează pe riscul şi răspunderea sa. dreptul şi obligaţia de exploatare a unui bun proprietate publică sau privată în schimbul unei sume de bani denumită redevenţă.

(5) Dispoziţiile prezentului regulament nu se aplică contractelor reglementate de dispoziţiile legale privind achiziţiile publice, achiziţiile publice sectoriale sau contractelor de concesiune de lucrări sau servicii.

Art. 2. Pot constitui obiectul contractelor de concesiune următoarele categorii de terenuri din proprietatea municipiului:

1. Domeniul Public

a) - terenuri libere solicitate de persoane fizice sau juridice în vederea edificării numai de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes public, cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

b) - terenuri aparţinând domeniului public în vederea edificării de către persoanele fizice sau juridice de drept privat, numai a construcţiilor cu caracter provizoriu, autorizate în condiţiile legii, pe amplasamente stabilite în baza reglementărilor documentaţiilor urbanistice aprobate.

Art. 3 Prin excepţie de la prevederile art. 2 lit. a), se pot concesiona terenuri din domeniul public destinate construirii, în cazul existenţei a unuia dintre următoarele situaţii:

- > pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivităţile locale pe terenurile acestora:
- > pentru realizarea de locuinţe de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, potrivit legii:
- > pentru realizarea de locuinţe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- > pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- y pentru extinderea construcţiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- > pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice şi de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecţie a acestora.

2. Domeniul Privat

a) - terenuri neocupate de construcţii solicitate de persoane fizice sau juridice în vederea edificării de construcţii sau de obiective de uz şi/sau de interes privat, cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

b) - terenuri ocupate de construcţii edificate, în condiţiile legii, înainte de reglementarea concesionării prin legi speciale, cu sau tară existenţa unor contracte de folosinţă a terenurilor şi care aparţin altor persoane;

c) terenuri pentru realizarea de locuinţe de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, potrivit legii;

d) - terenurile pentru realizarea de locuinţe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani şi care au înstrăinat construcţia indiferent de stadiul fizic de realizare al acesteia;

e) - terenuri pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

f) - terenuri pentru extinderea construcţiilor amplasate pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau a concesionarului, după caz, sau cu acordul acestuia;

g) - terenuri pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice şi de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Transporturilor. Construcţiilor şi Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecţie a acestora.

h) - terenuri pe care sunt edificate construcţii de către beneficiarii Legii nr. 15/2003 şi înstrăinate ulterior de către aceştia.

i) - în alte cazuri prevăzute de lege.

Cap. II. Proceduri prealabile încheierii contractelor de concesiune

Art. J.(l) în situaţia înstrăinării prin acte între vii sau pentru cauză de moarte a construcţiilor edificate pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de concesiune, noul proprietar al construcţiilor va solicita. în scris, în termen de 30 de zile de la dobândirea construcţiei, Primarului comunei Mereni concesionarea terenului aferent construcţiei, solicitare care va fi însoţită de următoarele înscrisuri:

- > BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > titlul de proprietate asupra construcţiei (contract de vânzare-cumpărare, certificat moştenitor, contract de donaţie, proces verbal de adjudecare la licitaţie, hotărâre judecătorească, autorizaţie de construire şi Procesul verbal de recepţie a construcţiei emis în condiţiile legii sau alte înscrisuri doveditoare ale proprietăţii conform dispoziţiilor legale

în materie) - fotocopie certificată pentru confonnitate cu originalul;

- > contractul de concesiune a terenului pe care este edificată construcţia înstrăinată, după caz - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > plan dc delimitare a bunului imobil în coordonate Streo 1970 privitoare la terenul vizat pentru concesionare - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- > certificat fiscal eliberat de Compartimentul casieri, taxe si impozite locale din cadrul Primariei Mereni din care să rezulte că titularul dreptului de proprietate al construcţiei nu are datorii faţă de bugetul local - în original;

(2) In situaţia terenurilor libere solicitate în vederea construirii, persoanele interesate vor înainta în scris Primarului comunei Mereni o cerere prin care manifestă intenţia de a construi, cu precizarea datelor de identificare ale terenului în cauză, anexând următoarele:

- > BI/CI pentru persoanele fizice /certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;

^ plan de delimitare a bunului imobil în coordonate Streo 1970 privitoare la terenul vizat pentru concesionare - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;

- > certificat fiscal eliberat de Compartimentul casieri, taxe si impozite locale – Primaria comunei Mereni din care să rezulte că solicitantul nu are datorii faţă de bugetul local - în original;
- > proiect cu privire la modalitatea de realizare a obiectivului pe terenul concesionat argumentat din punct de vedere economic, social şi de mediu.

(3) In situaţia terenurilor ocupate de construcţii edificate, în condiţiile legii, înainte de reglementarea concesiunii - modalitate de exploatare a dreptului de proprietate publică şi privată - tară existenţa unor contracte de folosinţă a terenurilor, persoanele interesate vor solicita Primarului comunei Mereni concesionarea terenului aferent, solicitare care va fi însoţită de următoarele înscrisuri:

- > BI/CI pentru persoanele fizice/certi ficat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice - fotocopie certificată pentru conformitate:
- > titlul de proprietate asupra construcţiei (contract de vânzare-cumpărare. certificat moştenitor, contract de donaţie, proces verbal de adjudecare la licitaţie, hotărâre judecătorească, autorizaţie de construire şi Procesul verbal de recepţie a construcţiei emis în condiţiile legii sau alte înscrisuri doveditoare ale proprietăţii conform dispoziţiilor legale în materie) - fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;

y plan de delimitare a bunului imobil în coordonate Streo 1970 privitoare la terenul vizat pentru concesionare - fotocopie conformă cu originalul;

- > certificat fiscal eliberat de Compartimentul casierie, taxe si impozite locale – Primaria comunei Mereni din care să rezulte că titularul dreptului de proprietate al construcţiei nu are datorii faţă de bugetul local - în original;

Cap. III. Proceduri de atribuire

Aru 4 (1) Procedura de atribuire a contractelor de concesiune este licitaţia deschisă, procedură prin care orice persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune o ofertă.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secţiuni, concedentul are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial. în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

(3) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona prin atribuire directă, cu plata taxei de redevenţă stabilită potrivit unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local în următoarele situaţii:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, tară scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivităţile locale pe terenurile acestora:

b) pentru realizarea de locuinţe de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuinţe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii:

e) pentru extinderea construcţiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau a concesionarului, după caz. sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor, pe baza documentaţiilor de urbanism avizate potrivit legii.

g) companiilor naţionale, societăţilor naţionale sau societăţilor aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea consiliului local, care au fost înfiinţate prin reorganizarea regiilor autonome şi care au ca obiect principal de activitate gestionarea. întreţinerea, repararea şi dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora:

h) proprietarilor construcţiilor edificate, în condiţiile legii. înainte de reglementarea concesionării prin legi speciale, cu sau fără existenţa unor contracte de folosinţă a terenurilor respective;

i) proprietarilor construcţiilor dobândide de la beneficiarii Legii nr. 15/2003 şi înstrăinate ulterior de către aceştia;

j) în alte cazuri prevăzute de lege;

(4) în cazurile prevăzute la alin. (3) nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

(5) în cazul atribuirii directe nu se întocmeşte caietul de sarcini.

ArL 5 Terenurile libere solicitate în vederea concesionării precum şi terenurile ocupate de construcţii edificate, în condiţiile legii, aparţinând domeniului public sau privat al Comunei Mereni, solicitate a fi concesionate, se vor atribui prin aplicarea procedurii licitaţiei publice, aprobată prin hotărâre a Consiliului Local, ocazie cu care se aprobă şi studiul de oportunitate, caietul de sarcini, şi raportul privind evaluarea preţului concesiunii, cu respectarea, după caz. a prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 6- Declanşarea procedurii de licitaţie

(1) Concesionarea are loc la iniţiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însuşite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă şi serioasă a intenţiei de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri şi trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social şi de mediu.

Art.7 - Studiul de oportunitate

(1) Iniţiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenţei;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

0 termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al

autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

(2) Concedentul. este obligat ca, în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesionării implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. în acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

(4) Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent, hotărâre a consiliului local.

(5 Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliului local.

(6) în baza studiului de oportunitate aprobat, concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii.

A rt. 8 - Caietul de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul concesiunii;

b) condiții generale ale concesiunii;

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

b) destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

c) condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

(3) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. b) includ cel puțin unnătoarele:

a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;

b) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

c) obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

d) interdicția subconcesionării bunului concesionat;

e) condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

f) durata concesiunii;

g) redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

h) natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;

i) condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz. protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Art.9 (1) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(2) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(3) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate public sau privată.

(4) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(5) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire:

b) punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic.

(6) în cazul prevăzut la alin. (5) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, cu condiţia ca acest preţ să nu depăşească suma de 100 de lei, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Toate sistemele informatice şi aplicaţiile informatice utilizate trebuie să respecte legislaţia naţională în vigoare privind interoperabilitatea electronică şi cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a reţelelor şi sistemelor informatice.

Art.10 (1) Documentaţia de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul. datele de contact, persoana de contact;

b) instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor;

e) informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor;

0 instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii ;

h) natura şi cuantumul garanţiei.

Art. 11 - Anunţul de licitaţie

(1) Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secţiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunţurilor de licitaţie şi data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligaţia de a stabili perioada respectivă în funcţie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi de cerinţele specifice.

(3) în situaţia în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la faţa locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secţiune pentru procedura de licitaţie utilizată şi este stabilită astfel încât operatorii economici interesaţi să aibă posibilitatea reală şi efectivă de a obţine toate informaţiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la faţa locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către concedent şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului. de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse

ofertele: numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă:

e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

0 instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(5) Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data- limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

(7) în cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil. într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(8) Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(10) Concedentul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(11) Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) In cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data- limită de depunere a ofertelor.

(14) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

(15) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(16) în cazul organizării unei noi licitaţii potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

Art 12 - Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, tară îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(12) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art.13- Garanţia

Pentru a putea participa la procedura licitaţiei ofertanţii vor depune o garanţie de participare în sumă egală cu valoarea redevenţei stabilite prin raportul de evaluare pentru o perioada de 6 luni dar nu mai mult echivalentul în lei a sumei de 700 euro.

Arul4 - Comisia de evaluare

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

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanţi ai consiliilor locale şi ai structurilor teritoriale ale Agenţiei Naţionale de Administrare Fiscală şi ai Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului, numiţi în acest scop;

b) reprezentanţi ai Direcţiilor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

(4) Componenţa comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum şi supleanţii lor se stabilesc şi sunt numiţi prin hotărâre a consiliului local.

(5) Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiţi de concedent dintre reprezentanţii acestuia în comisie.

(6) La şedinţele comisiei de evaluare preşedintele acesteia poate invita personalităţi recunoscute pentru experienţa şi competenţa lor în domenii care prezintă relevanţă din perspectiva concesionării bunului proprietate publică, aceştia neavând calitatea de membri.

(7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(10) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(11) In caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

(12) Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

(13) Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia:

c) analizarea şi evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;
e) întocmirea proceselor-verbale;
f) desemnarea ofertei câştigătoare.

(14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

(15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(16) Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.15 - Criteriul de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate public si privata

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri - terenuri şi/sau clădiri - proprietate publică sunt :

a) cel mai mare nivel al redevenţei;
b) capacitatea economică financiară a ofertanţilor;
c) protecţia mediului înconjurător ;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat.

ART. 16 - Determinarea ofertei câştigătoare

(1) Concedentul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentaţia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către concedent ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor prevăzute în caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute în caietul de sarcini.

(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul- verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(13) în baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12). comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabileşte oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire stabilit la art. 15, dintre ofertele admisibile.

(17) în cazul în care există egalitate între ofertanţi, departajarea acestora se va face prin licitaţie cu strigare.

(18) Concedentul are obligaţia de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

(19) Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a. un anunţ de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secţiune.

(20) Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact:

b) informaţii cu privire la repetarea procedurii de licitaţie, dacă e cazul:

c) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României. Partea a VI-a;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare:

e) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

0 denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare:

g) durata contractului:

h) nivelul redevenţei;

i) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei:

j) dala informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare:

k) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate. în vederea publicării.

(21) Concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(22) In cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(23) In cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(24) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(25) în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitaţie.

(26) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

(27) Cea de-a doua licitaţie se organizează în aceleaşi condiţii.

Art. 17 - Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica sau privată

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire şi anterior încheierii contractului. în situaţia în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) în sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 1;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor. la încălcarea principiilor prevăzute la art. 1.

(3) Concedentul are obligaţia de a comunica. în scris, tuturor participanţilor la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-

au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art 18 - Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligaţia de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancţionează potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentaţiei de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentaţiei de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurenţa.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancţiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soţ/soţie. rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică:

b) soţ/soţie. rudă sau afin până la gradul al 11-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie. rudă sau afin până la gradul al H-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al 11-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

Art. 19 - Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate public sau privată

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate public sau privată se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii, numai după expirarea a cel puţin 20 de zile de la data comunicării anunţului de atribuire.

(2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

(3) După încheierea contractului, dreptul de concesiune asupra terenurilor se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcţiei pentru a cărei realizare acesta a fost constituit în aceleaşi condiţii.

Aru20 - Neîncheierea contractului

(1) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) In cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentul ui, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(4) In cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi. în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(5) In cazul în care. în situaţia prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

Art. 21 - Redevenţa

(1) Preţul minim de pornire pentru concesionarea terenurilor de la art. 2 alin. 1 lit. a şi art. 5 va fi stabilit de Consiliul Local - Mereni, prin hotărâre, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

(2) Dispoziţiile alin. 1 se aplică în mod corespunzător şi în cazurile prevăzute la art. 2 alin. 1 lit. b - j.

(3) Contravaloarea serviciilor evaluatorului va fi suportată de către concesionar, distinct de valoarea redevenţei pe care acesta o datorează.

(4) Redevenţa obţinută şi stabilită în contractul de concesiune se va face venit la bugetul local.

Cap. IV. Evidenţa concesionărilor

Art. 22 - Dosarul concesiunii

(1) In scopul ţinerii evidenţei documentelor şi informaţiilor cu privire la desfăşurarea procedurilor de concesionare şi la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, concedentul întocmeşte şi păstrează două registre:

a) registrul Oferte, care cuprinde date şi informaţii referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică: se precizează cel puţin datele şi informaţiile referitoare la propunerile de concesionare, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul Contracte, care cuprinde date şi informaţii referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puţin datele şi informaţiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, termenele de plată a redevenţei. obligaţiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la alin. (1) se întocmesc şi se păstrează la sediul concedentului.

(3) Concedentul are obligaţia de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit.

(4) Dosarul concesiunii se păstrează de către concedent atât timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puţin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(5) Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puţin unnătoarele elemente:

a) studiul de oportunitate al concesiunii;

b) hotărârea de aprobare a concesiunii;

c) anunţurile prevăzute de prezenta secţiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi dovada transmiterii acestora spre publicare:

d) documentaţia de atribuire;

e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;

0 denumirea/numele ofertantului/ofertanţilor a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarate câştigătoare şi motivele care au stat la baza acestei decizii;

g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul:

h) contractul de concesiune de bunuri proprietate publică semnat.

(6) Dosarul concesiunii are caracter de document public.

(7) Accesul persoanelor la aceste informaţii se realizează în conformitate cu termenele şi procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informaţiile de interes public şi nu poate fi restricţionat decât în măsura în care aceste informaţii sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

Art. 23 - Exercitarea controlului

(1) Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică cu nerespectarea legislaţiei privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii poate solicita punctul de vedere al Agenţiei Naţionale pentru Achiziţii Publice.

(2) Direcţiile generale regionale ale finanţelor publice realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes local, urmărind în special respectarea dispoziţiilor referitoare la:

a) aplicarea hotărârii de concesionare:

b) publicitatea;

c) documentaţia de atribuire;

d) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate public sau privată;

e) dosarul concesiunii;

0 îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concedent şi concesionar.

Art.24 - Soluţionarea litigiilor

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ sau a dreptului comun, după caz.

Cap. IX. Dispoziţii finale

Art 25. Orice situaţie referitoare la necesitatea constituirii/modificarii dreptului de concesiune, neprevăzută de prezentul Regulament, unnează a fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

Art. 26. Pentru participarea la procedura licitaţiei, ofertanţii vor achita următoarele taxe:

a) 100 lei cu titlu de taxă de participare:

b) 100 lei contravaloarea comunicării caietului de sarcini

Art. 27. Comuna Mereni prin compartimentele de specialitate va asigura la încheierea contractelor de concesiune cu respectarea întocmai a dispoziţiilor prezentului regulament având în vedere modelul de contract arătat mai jos.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Cap. I Părţile Contractante:

1.1. Comuna Mereni cu sediul in , str. Libertatii,. nr. 112, jud. Constanta, C.I.F. ....., Cod Iban:.....deschis la Trezoreria Mereni. reprezentat prin Primar ..... in calitate de concedent, pe de o parte şi

1.2. Dl./Dna./ S.C .....S.R.L., domiciliul/ cu sediul în .... str .... nr ..... , judeţul .... CNP/CUI/ Nr. de înregistrare în registrul comerţului, în calitate de concesionar, pe de altă parte;

Având în vedere:

> HCL Mereni nr..... Din ...../ ..... pentru aprobarea regulamentului privindconcesionarea unor bunuri din domeniul public sau privat;

> HCL Mereni nr. .....
din..... pentru
aprobarea studiului de oportunitate şi a preţului concesiunii;
> HCL Mereni nr / pentru aprobarea concesiunii şi a caietului de sarcini
>.....Raportul nr...../ al comisiei de evaluare a ofertelor;

părţile au decis să încheie prezentul Contract de concesiune, denumit in continuare '''CONTRACTUL", cu aplicarea următoarelor clauze:

Cap.II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea terenului, în suprafaţă de....mp situat în Mereni, str ..... nr....., identificat prin CF nr .....

(2) Obiectivele concedentului sunt:
a) .....;
b) .....;
c) .....;
d) .....etc.

(3) In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
a) bunurile de retur:.....;
b) bunurile proprii:.....

Cap. III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de ..... ani, începând de la data de

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul părţilor, pentru o perioadă care împreună cu perioada iniţială nu poate depăşi 49 de ani.

Cap. IV. Redevenţa

Art. 3 Redevenţa este de . lei /an, echivalentul a .....Euro/an (1 Euro= .....lei la cursul de schimb BNR din data de .....), conform raportului de evaluare aprobat prin HCL Mereni nr ...../.....

Art.4 (1) Plata redevenţei, prevăzută la art. 3, se poate face la casieria din cadrul Primăriei Comunei Mereni sau prin Ordin de plată la Trezoreria Eforie în contul RO ....., semestrial, în două tranşe egale, prima până la data de 30 Martie, iar cea de-a doua până la data de 30 Septembrie a anului în curs, dar nu mai târziu de această dată. în lei având în vedere cursul BNR leu = euro în momentul efectuării plăţii.

(2) Pentru neachitarea sumelor datorate la termenele scadente se percep penalităţi de întârziere în cuantum de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere, penalităţile neputând depăşi cuantumul sumei datorate.

Cap. V Drepturile părţilor

A) Drepturile concesionarului

Art. 5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa. bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin contractul de concesiune.

B) Drepturile concedentului

Art: 6. (1) Concedenlul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea scrisă prealabilă, respectiv cu 2 zile, a concesionarului şi în următoarele condiţii:

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

Cap.VI. Obligaţiile părţilor

A) Obligaţiile concesionarului

Art. 7 (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct şi pe riscul său bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa în integralitate şi la termenele scadente prevăzute la art.**4.**

(5) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

(7) în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul
este obligat să depună, cu titlu de garanţie.o sumă de.. lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevenţă pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B) Obligaţiile concedentului

Art. 8. (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune. în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Cap.VII. încetarea contractului de concesiune

Art. 9(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoare situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia. în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

B) Drepturile concedentului

prin reziliere. în situaţia neplăţii redevenţei şi a penalităţilor aferente la termenele scadente, după caz, dacă acestea din urmă au fost depăşite cu mai mult de un 6 luni de la scadenţă. Rezilierea contractului atrage obligaţia concesionarului de a aduce terenul la starea iniţială, într-un termen rezonabil, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termenul pentru care a fost notificat cu privire la reziliere atrage plata de daune interese în cuantum egal cu redevenţa stabilită în contract şi dă dreptul concedentului să declanşeze procedurile necesare eliberării terenului, inclusiv a desfiinţării construcţiilor edificate.

d) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-1 exploata, prin renunţare, tară plata unei despăgubiri;

0 alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

Cap.VIII. Răspunderea contractuală

Art 10 Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

Cap.IX. Litigii

Art 11 (1) Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează pe cale amiabilă.

(2) în situaţia în care părţile nu se înţeleg pe cale amiabilă, se vor adresa instanţei judecătoreşti competente material şi teritorial.

Cap. X Definiţii

Art 12 (1) Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înţelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia pazniculuijuridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

Cap. X Notificări

Art 13 în sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părţilor menţionată în Cap. I din contract.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent, **Concesionar,**

Primar -.....

B) Drepturile concedentului

Secretar -.....

Inspector – viza CFP-

INITIATOR
PRIMAR
DUMITRU GURITA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SERIF SIBEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA MERENI
PRIMAR
Nr. 1928 / 25.03.2022

REFERATUL
PRIMARULUI COMUNEI MERENI
Dumitru Gurita

privind aprobarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea regulamentului cadru de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni

Comuna Mereni, judetul Constanta deține mai multe imobile (terenuri si cladiri) care pot fi valorificate mai bine prin închirierea / concesionarea acestora pentru derularea diferitelor activități sociale sau econmice.

Prin Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, a fost reglementate prevederi privind închirierea/ concesionarea bunurilor din proprietatea public si privata. De asemenea, potrivit Codului Civil, se prevede faptul: „În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate." (art. 861 alin. (3) din Codul Civil).

Având în vedere:

- atribuțiile Consiliul local privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;
- legislația în vigoare privind închirierea bunurilor aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale care prevede faptul că închirierea se face se face prin licitație publică
- necesitatea aprobării procedurii necesare a fi urmate de către autoritățile administrației publice în ceea ce privește organizarea și desfășurarea licitației publice privind închirierea bunurilor proprietate publică si privată ale unității Având în vedere temeiurile juridice prevăzute de dispozițiile:
- necesitatea asigurări cadrului necesar și găsirea unor soluții care să ducă la creșterea veniturilor bugetului local și la o mai bună administrare a bunurilor Comunei Săcălășeni.

Având în vedere aceste aspecte, am inițiat, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) ale Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, proiectul de hotărâre nr. 1927 din 25 martie 2022 privind aprobarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea regulamentului cadru de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni.

„Regulamentul privind închirierea bunurilor imobile-clădiri / teren si concesionarea unor terenuri , aflate în proprietatea Comunei Mereni, în vederea derulării unor activități", stabilește conceptul unitar de organizare și desfășurare a licitațiilor publice, în vederea închirierii bunurilor imobile – clădiri/ terenuri si concesionare terenuri) aflate în proprietatea Comunei Mereni, cu aplicabilitate de către Consiliul Local Mereni , cu respectarea principiilor de economicitate, eficacitate și eficiență, în vederea creșterii veniturilor la bugetul local.

Având în vedere aceste aspect, rog analizarea acestuia, conform prevederilor art. 136, alin. (3), lit. a), de către secretarul general și întocmirea raportului de specialitate.

Analizând temeiurile juridice:

a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
b) art. 3, 4 și 8 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
c) art. 7 alin. (2) din Codul civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 108 , art. 285, art. 287, art. 297 şi art 300 alin. (1), lit.c), art. 332 - art. 348, art. 362 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
e) art. 1777- art. l823, art. 861 şi art. 871 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, repblicată, cu modificările şi completările ulterioare.
f) art. 75 alin. (1) lit. b), art. 133, alin. (1), art. 129 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit. „c", coroborat cu alin. (6) lit. a) şi b), art. 129 alin. (2) lit. d), coroborat cu alin. (7) lit. c) şi r), art. 240 alin. (1) şi (2), art. 243, alin. (1), lit. a), şi art. 140, alin. (1) şi (3) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
g) Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;

Propun spre dezbatere publică şi spre aprobarea Consiliului Local al comunei Mereni prezentul proiect de hotărâre.

INIŢIATOR
PRIMARUL COMUNEI MERENI
DUMITRU GURITA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANTA
COMUNA MERENI
Secretar general
Nr. 1829 / 25.03.2022

RAPORT

privind aprobarea regulamentului cadru de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni

Analizând proiectul de hotărâre nr. 1927 / 25.03.2022 privind aprobarea regulamentului cadru de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni.

Art. 1. - Se aprobă documentul „Regulamentul cadru de inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta", conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotarare.

Art. 2 – Se aprobă proiectul documentului „Contract de închiriere- model cadru" a bunurilor imobile-clădiri / terenuri, aflate în proprietatea Comunei Mereni, în vederea derulării unor activităţi,.

Art. 3- Se aproba documentul „ Regulamentul cadru de concesionare a unor terenuri din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta,, precum si proiectul documentului „ Contract de concesiune- model cadru a unor terenuri din domeniul public si privat al comunei Mereni,,.

Având în vedere:

- atribuţiile Consiliul local privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului;
- legislaţia în vigoare privind închirierea / concesionarea bunurilor aparţinând domeniului public sau privat al unităţiilor administrativ-teritoriale care prevede faptul că închirierea/ concesionarea se fac prin licitaţie publică
- necesitatea aprobării procedurii necesare a fi urmate de către autorităţile administraţiei publice în ceea ce priveşte organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice privind închirierea/ concesionarea bunurilor proprietate publică si privată ale unităţii Având în vedere temeiurile juridice prevăzute de dispoziţiile:
- necesitatea asigurări cadrului necesar şi găsirea unor soluţii care să ducă la creşterea veniturilor bugetului local şi la o mai bună administrare a bunurilor Comunei Mereni.

Analizând temeiurilejuridice:

a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi (2) din Constituţia României, republicată;
b) art. 3, 4 şi 8 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
c) art. 7 alin. (2) dinCodul civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
d) art. 108 , art. 285, art. 287, art. 297 şi art 300 alin. (1), lit.c), art. 332 - art. 348, art. 362 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
e) art. 1777- art. 1823, art. 861 şi art. 871 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, repblicată, cu modificările şi completările ulterioare.
f) art. 75 alin. (1) lit. b), art. 133, alin. (1), art. 129 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit. „c", coroborat cu alin. (6) lit. a) şi b), art. 129 alin. (2) lit. d), coroborat cu alin. (7) lit. c) şi r), art. 240 alin. (1) şi (2), art. 243, alin. (1), lit. a), şi art. 140, alin. (1) şi (3) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
g) Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;

Considerăm că sunt îndeplinite condiţiile legale pentru aprobarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea regulamentului cadru de concesionare / inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al comunei Mereni, judetul Constanta aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Mereni şi propun

supunerea proiectului de hotărâre atenţiei Consiliului Local în vederea adoptării unei Hotărâri a Consiliului Local Mereni în acest sens.

SECRETAR GENERAL
SERIF SIBEL