



Consiliul local al municipiului Slatina

Str. M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr.181/31.07.2023

HOTĂRÂRE

Referitoare la: închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului 19D, județul Olt

Consiliul Local al Municipiului Slatina, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2023.

Având în vedere:

- referat de propunere nr.6968/07.07.2023 întocmit de către Direcția Administrare Patrimoniu – Biroul Evidență Domeniu Public și Privat;
 - inițiativa Primarului Municipiului Slatina, prin referatul de aprobare nr. 59495/07.07.2023;
 - raportul de specialitate nr.59498/07.07.2023 al Compartimentului juridic, contencios;
 - Cartea Funciară nr. 52930-C1-U3 Slatina, cu număr cadastral 52930-C1-U3, în care este înscris spațiul comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp, situat în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL – 19D, județul Olt;
 - Cartea Funciară nr. 52930-C1-U4 Slatina, cu număr cadastral 52930-C1-U4, în care este înscris spațiul comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp, situat în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL – 19D, județul Olt;
 - Raportul de evaluare nr. REVED2/17.06.2023, înregistrat la Direcția Administrare Patrimoniu sub nr. 5685/20.06.2023, întocmit de către S.C. ITOT ENOCON S.R.L., prin persoană autorizată atestată ANEVAR – Enoiu Vasile, privind spațiul comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp, situat în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL – 19D, județul Olt;
 - Raportul de evaluare nr. REVED3/17.06.2023, înregistrat la Direcția Administrare Patrimoniu sub nr. 5684/20.06.2023, întocmit de către S.C. ITOT ENOCON S.R.L., prin persoană autorizată atestată ANEVAR – Enoiu Vasile, privind spațiul comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp, situat în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL – 19D, județul Olt;
 - dispozițiile art.1777- 1783 din Noul Cod Civil;
 - prevederile art. 297 alin. 1 lit c), art. 332 – 348, art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - avizul favorabil al Comisiei juridice și de disciplină, al Comisiei de Buget -Finanțe și al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina,
- În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit c) și alin. 6 lit. b), coroborate cu prevederile art. 139 alin. 3 lit. g) și art.196 alin. 1 lit.”a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL – 19D, identificate astfel:

1) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U3, compus din: *spațiu comercial – Su = 15,43 mp ; depozit – Su = 6,14 mp ; hol – Su = 2,27 mp ; baie – Su = 2,66 mp*;

2) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U4, compus din: *spațiu comercial – Su = 51,82 m; magazie – Su = 10,95 mp ; hol – Su = 8,53 mp ; baie – Su = 2,85 mp*;

în vederea exploatării acestora cu altă destinație, potrivit opțiunilor adjudecatarilor licitației.

Art.2. - Se însușesc rapoartele de evaluare nr. REVED2/17.06.2023 și REVED3/17.06.2023, înregistrate la Direcția Administrare Patrimoniu sub nr. 5685/20.06.2023 și 5684/20.06.202, anexate la prezenta hotărâre, întocmite de persoana autorizată atestată ANEVAR – Enoiu Vasile, reprezentant al S.C. ITOT ENOCON S.R.L., privind evaluarea în vederea închirierii, a spațiilor comerciale situate în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL – 19D, județul Olt, identificate la art.1, potrivit

căroră s-a stabilit prețul minim de închiriere a spațiilor comerciale de **5 euro/mp/lună**, echivalent a 25 lei/mp/lună, la cursul euro de 4,958 lei comunicat de BNR la data evaluării.

Art.3. (1).- Prețul minim de pornire a licitației publice pentru închirierea spațiilor comerciale, menționate la art.1, este de 5 euro/mp/lună (echivalent a 25 lei/mp/lună, la cursul euro de 4,958 lei comunicat de BNR la data evaluării), respectiv:

a) - pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **26,50 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U3, prețul minim de pornire a licitației este de **132,50 euro/lună**;

b) - pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **74,15 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U4, prețul minim de pornire a licitației este de **370,75 euro/lună**.

(2). - Prețurile de închiriere adjudecate în urma licitației, se vor achita lunar pentru luna în curs, până la ultima zi lucrătoare a lunii, plata urmând a se efectua în lei, în funcție de cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data plății.

Art.4. - Durata de închiriere a spațiilor comerciale, menționate la art.1, este de 5 ani, începând cu data încheierii contractelor de închiriere, cu posibilitatea prelungirii..

Art.5. - Se aprobă caietul de sarcini (anexa nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre) privind închirierea spațiilor identificate potrivit art.1, situate la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodoroiu, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Se aprobă documentația de atribuire ce cuprinde:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, în special denumirea, codul fiscal, adresa, număr de telefon și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;

c) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

d) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

e) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

f) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii potrivit anexei nr. 2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. - Serviciul Public - Direcția Administrare Patrimoniu va proceda la:

a) publicarea anunțului licitației publice, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală;

b) primirea raportului Comisiei de evaluare a ofertelor, anunțarea atât a ofertantului câștigător, cât și a celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, în termenele stabilite de lege și organizarea unei noi licitații, după caz;

c) primirea solicitărilor ofertanților respinși privind eliberarea unei copii după procesul-verbal de evaluare a ofertelor și transmiterea acestuia în termenul prevăzut de lege;

d) primirea contestațiilor împotriva licitației și întreprinderea tuturor demersurilor necesare în vederea soluționării acestora, în termenele prevăzute de lege.

e) încheierea contractului de închiriere cu persoana câștigătoare al licitației.

Art.8. - Direcția Administrare Patrimoniu, va încheia contractul de închiriere, cu persoana declarată câștigătoare a licitației, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în termen de 20 de zile calendaristice.

Art.9. - Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștință publică pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Slatina și se comunică la:

- Instituția Prefectului – Județul Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;
- Direcția Administrare Patrimoniu Slatina;
- Direcția Generală Economică.



Președinte de ședință,
ANTONESCU Constantin

Contrasemnează,
Secretar general al municipiului Slatina
Mihai-Ion IDITA

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU”.

18 - consilieri prezenți

3 - consilieri absenți

21 - consilieri în funcție.

PS – 03/F5

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului 19D, județul Olt

CAPITOLUL I – Obiectul închirierii

1.1. - Obiectul închirierii, îl reprezintă spațiile comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL - 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, identificate astfel:

1) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U3, compus din: *spațiu comercial – Su = 15,43 mp ; depozit – Su = 6,14 mp ; hol – Su = 2,27 mp ; baie – Su = 2,66 mp;*

2) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U4, compus din: *spațiu comercial – Su = 51,82 mp ; magazie – Su = 10,95 mp ; hol – Su = 8,53 mp ; baie – Su = 2,85 mp;*

1.2. - Spațiile comerciale ce fac obiectul închirierii, aparțin domeniului privat al municipiului Slatina.

CAPITOLUL II – Motivele care justifică închirierea spațiilor comerciale

2.1. - Interesul autorităților locale de a administra eficient spațiile comerciale, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL - 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, prin închirierea acestora, în vederea desfășurării de activități, având în vedere motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social, care justifică închirierea spațiilor comerciale:

- prevederile art. 333-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează procedura de închiriere a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale.

- spațiile comerciale sunt libere și există solicitări înregistrate la sediul Direcției Administrare Patrimoniu privind închirierea acestora.

- prin închirierea spațiilor comerciale, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, în vederea desfășurării de activități, se vor obține venituri la bugetul local.

CAPITOLUL III – Nivelul minim al chiriei

3.1. - Pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației în vederea închirierii spațiilor comerciale, situate la parterul blocului ANL - 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, s-a procedat la evaluarea acestora de persoana autorizată atestată ANEVAR - Enoiu Vasile, reprezentant al S.C. ITOT ENOCON S.R.L., fiind întocmite rapoartele de evaluare nr. REVED2/17.06.2023 și REVED3/17.06.2023, înregistrate la Direcția Administrare Patrimoniu sub nr. 5685/20.06.2023 și 5684/20.06.2023, potrivit cărora a fost stabilit prețul minim de închiriere de **5 euro/mp/lună**, echivalentul a **25 lei/mp/lună** stabilit la cursul euro de 4,958 lei comunicat de BNR la data evaluării, prețurile minime de pornire a licitației publice pentru închirierea celor două spații comerciale, situate la parterul blocului 19 D, din strada Ecaterina Teodorescu, fiind:

a) pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **26,50 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U3, prețul minim de pornire a licitației este de **132,50 euro/lună**;

b) pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **74,15 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U4, prețul minim de pornire a licitației este de **370,75 euro/lună**.

3.2. - Valoarea chiriei lunare, se va actualiza în luna ianuarie a fiecărui an în funcție de indicele de inflație comunicat de INS, iar în cazul în care după aplicarea indicelui inflației, ar

rezulta o valoare a chiriei mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, prețul de închiriere nu se va modifica.

3.3. - Chiria se va plăti lunar pentru luna în curs, până la ultima zi lucrătoare a lunii, cuantumul urmând se achita în lei, în funcție de cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data plății, la casieria Direcției Administrare Patrimoniu, situată în municipiul Slatina, strada Unirii nr. 2B, județul Olt.

CAPITOLUL IV – Garanția

4.1. - Ofertanții participanți la licitație, vor achita cu titlu de garanție, cuantumul sumei egală cu contravaloarea a două chirii lunare (pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **26,50 mp – 265,00 euro** și pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **74,15 mp – 741,50 euro**), calculate la nivelul prețului minim de pornire a licitației, urmând a se achita în lei, în funcție de cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data plății.

4.2. - Ofertantul declarat câștigător, este obligat să reîntrească cuantumul garanției la nivelul a două chirii lunare rezultate în urma adjudecării licitației, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii comunicării referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

4.3. - Ofertantul declarat câștigător, pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului de închiriere, contravaloarea acesteia reprezentând daunele/interese stabilite în acest sens.

4.4. - Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția se restituie la încetarea duratei contractului de închiriere, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

4.5. - Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători, în baza unei solicitări scrise a acestora, după finalizarea procedurii de închiriere.

4.6. - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul titularului dreptului de proprietate, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CAPITOLUL V – Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

5.1. - Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere a imobilului, este licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

5.2. - Condițiile de valabilitate a ofertelor sunt prezentate în documentația de atribuire.

5.3. - Procedura de închiriere prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

- dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispozițiile alin. 6 lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora: „*Consiliile locale administrează domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale și hotărăsc darea în administrare, concesiunea, **închirierea** sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii*”;

- dispozițiile art. 297 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la *Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică, potrivit căruia : "Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: a) darea în administrare; b) concesiunea; c) **închirierea**;*”;

- dispozițiile art. 333 alin. 1 și alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: *(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local. (5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.*

CAPITOLUL VI – Durata închirierii

6.1. - Închirierea se face pe o durată de 5 de ani, începând cu data semnării contractului de închiriere a unor spații comerciale situate în municipiul Slatina la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, județul Olt.

6.2. - Durata închirierii poate fi prelungită, după expirarea duratei inițiale, la solicitarea expresă a chiriașului formulată cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei, prelungirea urmând a se face prin act adițional, care se va încheia în baza unei hotărâri a consiliului local.

CAPITOLUL VII – Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea contractului de închiriere

7.1. - În derularea contractului de închiriere, se vor utiliza:

- a) pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **26,50 mp**, următoarele dependențe: spațiu comercial – $Su = 15,43 \text{ mp}$; depozit – $Su = 6,14 \text{ mp}$; hol – $Su = 2,27 \text{ mp}$; baie – $Su = 2,66 \text{ mp}$;
- b) pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de **74,15 mp**, următoarele dependențe: spațiu comercial – $Su = 51,82 \text{ mp}$; magazie – $Su = 10,95 \text{ mp}$; hol – $Su = 8,53 \text{ mp}$; baie – $Su = 2,85 \text{ mp}$;

7.2. - Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului imobil proprietate publică a municipiului Slatina, în ceea ce privește protecția mediului stabilite potrivit legislației în vigoare.

7.3. - Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a imobilului ce face obiectul închirierii – proprietate publică a municipiului Slatina, potrivit obiectivelor stabilite de proprietar.

CAPITOLUL VIII – Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și durata de valabilitate

8.1. - Oferta este o manifestare de voință și trebuie să îndeplinească toate condițiile generale de valabilitate ale consimțământului, care în condițiile art. 1204 Cod civil trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză. Raportat la prevederile art. 1188, alin. (1) Cod civil, unde se stipulează că: *“O propunere constituie ofertă de a contracta dacă aceasta conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar”*, condițiile de valabilitate ale ofertei sunt:

a) oferta să fie completă, ceea ce presupune ca ofertantul să prezinte toate actele, respectiv toate formularele, completate în forma cerută, solicitate prin documentația de atribuire.

b) oferta să fie fermă, respectiv să exprime voința neîndoieabilă de a încheia contractul prin simpla lui acceptare, adică să fie neechivocă. Altfel spus, oferta trebuie să releve intenția ofertantului de a se angaja juridic în cazul unei acceptări.

8.2. - Durata de valabilitate a ofertei este până la data desemnării ofertantului câștigător.

CAPITOLUL IX – Condiții specifice

9.1. - Obligațiile privind protecția mediului

9.1.1. - Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, ISCIR, funcționării, etc., începând de la data preluării spațiului, până la încetarea contractului de închiriere și va suporta toate cheltuielile constatărilor organelor abilitate în aceste domenii, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

9.1.2. - Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului

9.2. - Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiilor închiriate

9.2.1. - Chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a spațiului închiriat, pe cheltuielile sale.

9.2.2. - Chiriașul are obligația de a-și obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.

9.2.3. - Chiriașul are următoarele obligații: va încheia contracte cu furnizorii de utilități și va plăti facturile aferente contractelor.

9.3. - Interdicția subînchirierii spațiului închiriat

9.3.1. - Chiriașului îi este interzis să subînchirieze, subconcesioneze, cesioneze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu).

CAPITOLUL X. - Încheierea contractului de închiriere

10.1. - Contractul de închiriere se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a rezultatului licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de închiriere, sub sancțiunea plății de daune interese.

10.2. - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere, poate atrage după sine plata daunelor-interese.

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

10.4. - Daunele-interese prevăzute la alin. 10.1. și 10.2. se stabilesc de către Tribunalul Olt, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10.5. - În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

10.6. - În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 10.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 10.3..

CAPITOLUL XI. - Drepturi și obligații:

11.1. - Titularul dreptului de proprietate, în calitate de locator în contractul de închiriere, are următoarele drepturi și obligații:

a) să predea spațiile închiriate, împreună cu dotările aferente, pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 zile de la data constituirii garanției;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile Cap. IV, pct. 4.2., în caz contrar, titularul dreptului de proprietate, fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să mențină spațiile închiriate în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiilor închiriate și destinația pentru care sunt folosite;

f) să asigure folosința netulburată a spațiilor comerciale pe toată durata închirierii.

11.2. - Titularul dreptului de închiriere, în calitate de locatar, are următoarele drepturi și obligații:

a) să plătească chiria de către locator;

b) să utilizeze spațiile închiriate în strictă conformitate cu prevederile H.C.L. prin care s-a aprobat închirierea.

c) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

- d) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- e) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- f) să încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, etc) și să achite în termenele legale contravaloarea facturilor de utilități către furnizori;
- g) să doteze și amenajeze spațiile închiriate potrivit ofertei prezentată la licitație;
- h) să restituie spațiile comerciale, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;
- i) să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin contractul de închiriere altor persoane fizice sau juridice;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie;
- k) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- l) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor;
- m) să achite taxa pe spațiul închiriat, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare (dispozițiile art. 462 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal);
- n) să înscrie în Cartea funciară, dreptul de închiriere asupra spațiilor închiriate;
- o) în situația deteriorării/distrugerii spațiilor închiriate din culpa locatarului, acesta este obligat la despăgubirea locatorului conform răspunderii civile delictuale (damnum emergens și lucrum cessans). În situația deteriorării, locatorul va efectua pe cheltuiala locatarului o expertiză de evaluare din partea unui evaluator autorizat, independent, care va stabili cuantumul pagubelor. Pagubele trebuie restituite locatorului, iar la sfârșitul perioadei de închiriere se vor putea compensa din garanția depusă.

CAPITOLUL XII. – Încetarea contractului de închiriere

12.1. - Încetarea contractului de închiriere, poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilită prin contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitate în imobilul închiriat;
- e) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat, sau în situația imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul neplății chiriei, pe o perioadă mai mare de 3 luni, contractul de închiriere se reziliază.

12.2. - La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie spațiul comercial, ce a fost utilizat de acesta în derularea contractului de închiriere.



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodorescu, la parterul blocului ANL - 19D

SECȚIUNEA I

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Atribuirea contractelor de închiriere a unor spații comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, ce aparțin domeniului privat al municipiului Slatina, înscrise în Cartea Funciară a UAT Slatina, având următoarele numere cadastrale: 52930-C1-U3 și 52930-C1-U4.

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitațiilor publice, organizate de Serviciul Public - Direcția Administrare Patrimoniu, cu sediul în municipiul Slatina, strada Unirii, nr.2B, județul Olt, în vederea închirierii unor spații comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu.

Procurarea documentației de licitație și depunerea ofertelor, se va face de la sediul Direcției Administrare Patrimoniu, din municipiul Slatina, strada Unirii, nr.2B, județul Olt, până la data și ora specificate în anunțul licitației publice ce se va organiza.

Cap.1. - Informații generale privind autoritatea contractantă

1.1. - Municipiul Slatina – prin Serviciul Public - Direcția Administrare Patrimoniu cu sediul în municipiul Slatina, strada Unirii, nr.2B, județul Olt,
Cod poștal: 230032
Cod unic de înregistrare: 36962936
Tel: 0249/416420; Fax: 0249/416426
E-mail: dap.slatina@gmail.com

Cap.2. - Obiectul închirierii

2.1. (1). - Obiectul licitației îl constituie închirierea prin licitație publică deschisă, cu selecție de oferte, a unor spații cu altă destinație, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D din strada Ecaterina Teodorescu, identificate după cum urmează:

1) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U3, compus din: *spațiu comercial – Su = 15,43 mp ; depozit – Su = 6,14 mp ; hol – Su = 2,27 mp ; baie – Su = 2,66 mp ;*

2) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U4, compus din: *spațiu comercial – Su = 51,82 mp ; magazie – Su = 10,95 mp ; hol – Su = 8,53 mp ; baie – Su = 2,85 mp ;*

(2). - Spațiile ce fac obiectul închirierii, aparțin domeniului privat al municipiului Slatina.

(3). - Închirierea se face pe o durată de 5 de ani, cu posibilitatea prelungirii

Cap.3. - Desfășurarea procedurii de licitație

3.1. (1). - În cadrul procedurii de licitație, având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina prin care s-a aprobat închirierea unor spații comerciale, cu altă destinație, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, autoritatea contractantă are obligația de a întocmi anunțul de licitație și de a-l transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

- (2). - Procedura de licitație publică se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- (3). - 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, începând cu etapa publicării anunțului
- (4). - În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 3.2. - Plicurile închise și sigilate depuse de ofertanți la sediul autorității contractante din municipiul Slatina, strada Unirii, nr.2B, județul Olt și înregistrate în registrul "Oferte", vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 3.3. - Ședința de deschidere a plicurilor este publică și va avea loc la sediul Direcției Administrare Patrimoniu din municipiul Slatina, strada Unirii nr.2B, județul Olt, la data și ora stabilite în anunțul publicitar, în prezența *"Comisiei de evaluare a ofertelor"*.
- 3.4. - La data și ora stabilite pentru desfășurarea licitației, președintele *Comisiei de evaluare a ofertelor*, verifică mandatele și calitatea ofertanților prezenți sau a împuterniciților acestora.
- 3.5. - Președintele declară deschisă ședința de licitație și procedează la verificarea integrității plicurilor exterioare, după care, procedează la desigilarea pe rând a fiecărui plic exterior cuprinzând documentele de eligibilitate și la verificarea împreună cu membrii comisiei de evaluare a existenței și a validității documentelor solicitate prin documentația de atribuire.
- 3.6. - După deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică, Comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în *"Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor."*
- 3.7. - După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal, în care se va menționa rezultatul analizei plicurilor respective, care se va semna de către membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 3.8. - Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să corespundă condițiilor prevăzute de instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
- 3.9. - În situația în care, nu există cel puțin două oferte calificate, secretarul comisiei de evaluare, va consemna în proces-verbal, imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.
- 3.10. - Procedura se reia prin publicarea anunțului licitației publice deschise, iar plicurile interioare se returnează fără a fi deschise. În acest caz procedura se anulează, și se organizează o nouă licitație începând cu etapa publicării anunțului de licitație în maxim 10 zile de la data ședinței de licitație.
- 3.11. - În situația în care după deschiderea plicurilor exterioare, există două oferte care îndeplinesc condițiile de calificare, comisia de evaluare, deschide plicurile interioare, analizează ofertele, iar atunci când consideră necesar, poate să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
- 3.12. (1). - 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 urma, de la procedura de licitație.
- (2). - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
- 3.13. - Procesul-verbal, se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 3.14. (1). - În baza procesului-verbal întocmit potrivit pct. 3.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport care se va transmite autorității contractante pentru aprobarea de către reprezentantul acestuia.
- (2). - 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.
- (3). - Raportul se depune la dosarul licitației.
- 3.15. - Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Cap.4. - Determinarea ofertei câștigătoare

4.1. - Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în **anexa nr.1 la prezenta documentație de atribuire**.

4.2. (1). - Criteriul cu ponderea cea mai mare este nivelul chiriei lunare.

(2). - Nivelul minim oferit al chiriei, trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea de **132,50 euro/lună** pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp și **370,75 euro/lună** pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp.

4.3. - Comisia de evaluare, stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

4.4. (1). - Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(2). - În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati 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.

4.5. (1). - Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2). - În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (1), comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante pentru aprobarea de către reprezentantul acestuia, raport care va fi depus la dosarul licitației.

4.6. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă are obligația de a informa, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, indicând motivele care au stat la baza deciziei respective.

4.7. - Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

4.8. - Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de închiriere, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere.

Cap.5. Încheierea contractului de închiriere

5.1. - Autoritatea contractantă poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, după expirarea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 4.6, într-un termen de 20 de zile calendaristice.

5.1.1. - Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, (**model Anexa nr. 2 la prezenta documentație de atribuire**) sub sancțiunea nulității.

5.1.2. - Predarea-primirea spațiilor comerciale închiriate, se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

5.2. - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere, poate atrage după sine plata daunelor-interese.

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

5.4. - Daunele-interese prevăzute la pct. 5.3. se stabilesc de către Tribunalul Olt, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5.5. - În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

5.6. - În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 5.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 5.3..

5.7. **Contractul de închiriere trebuie să conțină:**

5.7.1. - Drepturile și obligațiile titularului dreptului de proprietate, în calitate de locator:

- a) să predea bunul imobil împreună cu dotările aferente, pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

5.7.2. - Drepturile și obligațiile titularului de închiriere, în calitate de locatar:

- a) să preia spațiul închiriat de către locatar;
- b) să utilizeze spațiul închiriat în stricta conformitate cu prevederile H.C.L. prin care s-a aprobat închirierea.
- c) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- d) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- e) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- f) să încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, etc) și să achite în termenele legale contravaloarea facturilor de utilități către furnizori;
- g) să doteze și amenajeze spațiul închiriat potrivit ofertei prezentată la licitație;
- h) să restituie spațiul comercial, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;
- i) să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin contractul de închiriere altor persoane fizice sau juridice;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie;
- k) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- l) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor;
- m) să achite taxa pe spațiul închiriat, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare (dispozițiile art. 462 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal);
- n) să înscrie în Cartea funciară, dreptul de închiriere asupra spațiului comercial închiriat;
- o) în situația deteriorării/distrugerii spațiului închiriat din culpa locatarului, acesta este obligat la despăgubirea locatorului conform răspunderii civile delictuale (damnum emergens și lucrum cessans). În situația deteriorării, locatorul va efectua pe cheltuiala locatarului o expertiză de evaluare din partea unui evaluator autorizat, independent, care va stabili cuantumul pagubelor. Pagubele trebuie restituite locatorului, iar la sfârșitul perioadei de închiriere se vor putea compensa din garanția depusă.

Cap.6. - Anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere

6.1. - Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

6.2. - În sensul prevederilor pct. 6.1., procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ;

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

Cap.7. - Alte precizări

7.1. - Garanția de participare la licitație pentru ofertantul declarat câștigător, va fi reîntregită la nivelul a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației, garanție care se va restitui la încetarea duratei contractului de închiriere, dacă autoritatea contractantă în calitate de locator nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

7.2. - Garanția se va constitui până la data semnării contractului de închiriere .

7.3. - Garanția se va elibera/restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere cu condiția îndeplinirii de către locator obligațiilor asumate prin contract.

7.4. - În cazul în care locatorul a solicitat prelungirea contractului si/sau contractul a fost prelungit, garanția se va restitui în termen de 14 zile de la expirarea perioadei de valabilitate a actului adițional cu condiția îndeplinirii de către locator a obligațiilor asumate prin contract.

7.5. - În cazul în care locatorul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează spațiul închiriat, locatorul va reține locatorului din garanție, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate.

7.6. - **Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:**

- a) dacă ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- b) dacă ofertantul declarat câștigător refuză a încheia contractul de închiriere;

7.7. - Autoritatea contractantă va restitui celorlalți ofertanți care nu au fost desemnați câștigători garanția de participare la licitație.

7.8. - Taxa de participare la licitație nu se restituie, cu excepția cazului în care licitația se anulează.

SECȚIUNEA II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentele instrucțiuni cuprind precizări cu privire la modul de elaborare și prezentare a ofertelor privind participarea la licitația organizată în scopul închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale, situate la parterul blocului ANL - 19D din municipiul Slatina, strada Ecaterina Teodoroiu

Cap.1. - CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

1.1. - Pentru licitațiile publice ce se vor organiza la data și ora specificate în anunțul publicitar, în scopul închirierii spațiilor comerciale, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodoroiu, **pot depune oferte persoane juridice române sau străine**, care îndeplinesc următoarele condiții de eligibilitate:

- nu au debite la bugetul consolidat de stat;
- nu au datorii către bugetul local al municipiului Slatina;
- nu se află în litigiu cu Municipiul Slatina în calitate de persoană juridică de drept public și cu Consiliul Local al Municipiului Slatina sau serviciile din subordinea Consiliului Local;
- nu au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Municipiul Slatina;
- nu sunt în procedură de faliment;
- nu sunt supuse procedurii de reorganizare judiciară.

CAP.2. - REGULI PRIVIND ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

2.1. - Ofertele se redactează în limba română și au caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, stabilită de autoritatea contractantă (până la data desemnării ofertantului câștigător)

2.2. - Fiecare ofertant poate depune doar o singură ofertă.

2.2.1. - Persoana interesată să participe la licitație, are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

2.2.2. - Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

2.3. - Oferta reprezintă acordul ferm al ofertantului în conformitate cu documentația licitației, este secretă și se depune într-un singur exemplar, la sediul Direcției Administrare Patrimoniu din municipiul Slatina, strada Unirii nr.2B, județul Olt, în termenul prevăzut în anunțul publicitar.

2.4. - Înregistrarea ofertei de participare la licitație, însoțită de toate documentele precizate în prezentele instrucțiuni, presupune că ofertantul cunoaște toate drepturile și obligațiile ce decurg din această calitate, datele înscrise în caietul de sarcini, prevederile prezentei metodologii și este întru-totul de acord cu ele.

2.5. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

2.6. - Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul autorității contractante din municipiul Slatina, strada Unirii nr 2B, județul Olt, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

2.7. - Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv: *„Licitația publică din data de _____ având ca obiect, închirierea prin licitație publică, a spațiului comercial în suprafață utilă totală de _____, situat în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodoroiu”.*

2.8. Plicul exterior va conține:

a) **declarație de participare la licitație (model - anexa nr. 3 la prezenta documentație)** din care să rezulte faptul că ofertantul cunoaște toate drepturile și obligațiile ce decurg din această calitate, prevederile Hotărârii Consiliului Local prin care s-a aprobat închirierea imobilului, ale caietului de sarcini și documentației de atribuire și este întru-totul de acord cu ele, semnată de ofertant. Forma de prezentare - în original

b) **o fișă cu informații privind ofertantul**, urmând a se descrie structura organizatorică a ofertantului, obiect de activitate, capitalul social, care va fi semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Forma de prezentare – în original;

c) **acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

- certificatul de înregistrare a societății, la Oficiul Registrului Comerțului (cod unic de înregistrare și anexa) pentru persoane juridice, sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice în baza liberei inițiative;

- actul constitutiv al societății comerciale (statut);

- acte doveditoare privind capacitatea economico-financiară a ofertantului (cifra de afaceri pe anul anterior);

- împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la licitație a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul) + copie de pe actul de identitate;

d) **documente de eligibilitate:**

d1. **Certificat de atestare fiscală** emis de Direcția Generală Economică a unității administrativ-teritoriale din care face parte, privind plata obligațiilor bugetare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

d2. **Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului**, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice din județul din care face parte, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

d3. **Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului** cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că

ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege; Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

e) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de licitație, de achitare a taxei de licitație și a garanției de participare la licitație, respectiv:

- *dovada achiziționării documentației de licitație în sumă de 100 lei. Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitație și originalul)*

- *dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 500 lei. Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitație și originalul) ;*

- *dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 265,00 euro pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp și 741,50 euro pentru spațiul comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp (ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare) în echivalent lei, la cursul de schimb leu/euro, comunicat de BNR la data plății.*

f) declarație autentică (la un notar public) pe proprie răspundere a reprezentantului ofertantului, că nu se află în litigiu cu Municipiul Slatina în calitate de persoană juridică de drept public și cu Consiliul Local al Municipiului Slatina, sau cu serviciile din subordinea Consiliului Local al Municipiului Slatina;

g) adeverință eliberată de Direcția Administrare Patrimoniu, cu sediu în municipiul Slatina, strada Unirii, nr.2B, județul Olt, din care să rezulte faptul că nu figurează cu debite în evidențele acestei instituții. Forma de prezentare - în original.

2.9. - Persoanele juridice străine vor prezenta formulare – tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate către stat și/sau către unitatea administrativă de la sediul acestora.

2.10. - Plicul interior, pe care se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al ofertantului.

2.11. Plicul interior va conține:

Oferta propriu-zisă (model anexa nr.4 la prezenta documentație de atribuire) care trebuie să cuprindă date referitoare la chiria oferită, care se va estima în euro/lună și nu trebuie să fie mai mică decât prețul minim de pornire a licitației;

Oferta va fi însoțită de un memoriu de prezentare, în care ofertantul va descrie activitățile ce se vor desfășura în spațiile închiriate;

2.12.- Formularul de ofertă (anexa nr. 4 la prezenta documentație de atribuire) completat corespunzător, are în mod obligatoriu semnătura ofertantului și ștampila.

2.13. - În plicul exterior se introduce plicul interior, modul de sigilare al acestora rămâne la latitudinea ofertantului.

NOTĂ:

Înregistrarea ofertei de participare la licitație, însoțită de toate documentele precizate în prezentele instrucțiuni, presupune că ofertantul cunoaște toate drepturile și obligațiile ce decurg din această calitate, datele înscrise în caietul de sarcini, prevederile prezentei metodologii și este întru-totul de acord cu ele.

CAP.3. - RETRAGEREA OFERTEI

3.1. - Retragera ofertei se poate face în următoarele condiții:

a) prin cerere scrisă din partea ofertantului, până la expirarea termenului de depunere a ofertelor, situație în care se restituie garanția de participare;

b) prin revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ofertei și înainte de adjudecare, situație care atrage pierderea garanției de participare;

c) prin revocarea ofertei de către ofertant, după adjudecarea acesteia, situație care atrage de asemenea, pierderea garanției de participare.

Notă:

Oferta nu poate fi retrasă după începerea licitației, în timpul licitației, sau după stabilirea rezultatului licitației.

CAP.4. - EXCLUDEREA OFERTEI

4.1. Excluderea ofertelor se poate face în următoarele condiții:

- a) în cazul în care prețul oferit este sub valoarea prețului minim de pornire a licitației
- b) în cazul în care formularul de ofertă nu este completat corect sau nu poartă semnătura în original a ofertantului;
- c) în cazul în care nu se face dovada depunerii garanției de participare, a achitării taxei de participare și a achitării contravalorii documentației de licitație;
- d) în cazul depunerii ofertei după termenul limită stabilit, situație în care se înapoiază ofertanților fără a fi deschise;
- e) în cazul în care ofertanții sunt dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte din licitație sau au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației spre a obține prețuri de închiriere mai mici;
- f) în cazul în care ofertantul nu anexează toate documentele solicitate, iar comisia apreciază că documentele care lipsesc sunt absolut necesare pentru continuarea licitației.
- g) în cazul în care ofertantul a fost adjudecatorul unei licitații anterioare și nu a încheiat contractul în termen legal.

SECȚIUNEA III

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Cap.I. - Soluționarea litigiilor

1.1. - Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, neîncheierea contractului de închiriere, precum și a celor privind plata daunelor interese, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

1.2. - Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Olt, Slatina, str. Mănăstirii, nr.2, județul Olt.

1.3. - Împotriva hotărârii tribunalului, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

**Președinte de ședință,
ANTONESCU Constantin**



Anexa nr.1 la documentația de atribuire privind închirierea unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL - 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, județul Olt

CRITERII DE SELECȚIE A OFERTELOR

pentru închirierea unor spații comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL - 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, județul Olt

Criteriul	Punctaj maxim
1. Prețul oferit Pentru oferta cu prețul cel mai mare, se acordă punctajul maxim Pentru celelalte oferte, punctajul se calculează astfel: Punctaj oferta n = (valoare preț oferta n / valoare preț cel mai mare) X numărul maxim de puncte acordat pentru criteriu	100
<u>TOTAL PUNCTAJ MAXIM</u>	100

Președinte de ședință,
ANTONEȘCU Constantin



Anexa nr. 2 la Documentația de atribuire privind închiriere unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodoroiu, județul Olt

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Slatina nr. _____, prin care s-a aprobat închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, situate în municipiul Slatina, la parterul blocului 19D ANL, din strada Ecaterina Teodoroiu, județul Olt, a licitației publice organizată în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____.

Cap.I. - PARȚILE CONTRACTANTE

Între:

MUNICIPIUL SLATINA, reprezentat prin viceprimarul municipiului Slatina - domnul **Alexandru Mirel BERECHET** și doamna **Mihaila DEACONU**, având funcția de director executiv al Direcției Administrare Patrimoniu

în calitate de **titular al dreptului de proprietate (locator)**

și

_____ cu sediul/domiciliul în _____, str. _____ ap. _____ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____, având cod unic de înregistrare _____ și cont bancar RO _____ deschis la _____ reprezentată prin _____,

în calitate de **titular al dreptului de închiriere (locatar)**.

Cap.II. - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. (1). - Obiectul închirierii, îl reprezintă spațiile comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL - 19D, din strada Ecaterina Teodoroiu, identificate astfel:

1) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 26,50 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U3, compus din: *spațiu comercial – Su = 15,43 mp ; depozit – Su = 6,14 mp ; hol – Su = 2,27 mp ; baie – Su = 2,66 mp ;*

2) **Spațiu comercial în suprafață utilă totală de 74,15 mp**, identificat cu număr cadastral 52930-C1-U4, compus din: *spațiu comercial – Su = 51,82 mp ; magazie – Su = 10,95 mp ; hol – Su = 8,53 mp ; baie – Su = 2,85 mp ;*

(2). - Spațiile comerciale ce fac obiectul închirierii, aparțin domeniului privat al municipiului Slatina.

Cap.III. - DURATA CONTRACTULUI

Art.2. - Prezentul contract se încheie pe o durată de 5 ani, începând de la data încheierii prezentului contract de închiriere.

Cap.IV. - CHIRIA ȘI MODUL DE PLATĂ

Art.3. (1). - Chiria lunară este de _____ euro, potrivit procesului - verbal de adjudecare a licitației din data de _____, înregistrat sub nr. _____

(2). - Chiria se va plăti lunar pentru luna în curs, până la ultima zi lucrătoare a lunii, achitarea cuantumului urmând a se face în lei, în funcție de cursul de schimb leu/euro comunicat de BNR la data plății, la casieria Direcției Administrare Patrimoniu, situată în municipiul Slatina, strada Unirii, nr.2B, județul Olt.

(3). - Valoarea chiriei lunare se va actualiza în luna ianuarie a fiecărui an în funcție de indicele de inflație comunicat de INS, iar în cazul în care după aplicarea indicelui inflației, ar rezulta o valoare anuală pentru anul în curs mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, prețul de închiriere nu se va modifica.

Art.4. - Neplata la termen a chiriei, atrage dobânzi și penalități din data de la care suma a devenit exigibilă, conform legislației în vigoare la data plății.

Locatarul se va considera de drept pus în întârziere, fără notificare, în următoarea zi în care obligația de plată a devenit exigibilă.

Art.5. - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului dreptului de proprietate, la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Cap.V. - OBLIGAȚIILE PARȚILOR

Art.6. - Titularul dreptului de proprietate, are următoarele obligații:

- a) să predea locatarului spațiile închiriate, pe bază de proces verbal;
- b) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra spațiilor închiriate;
- c) să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere;
- d) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiilor de către locatar, starea integrității spațiilor și destinația în care sunt folosite;
- e) să asigure folosința netulburată a spațiilor pe tot timpul închirierii.

Art.7. - Titularul dreptului de închiriere are următoarele obligații:

- a) să preia spațiile închiriate de către locatar;
- b) să utilizeze spațiile închiriate în stricta conformitate cu prevederile H.C.L. prin care s-a aprobat închirierea.
- c) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- d) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- e) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- f) să încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, etc) și să achite în termenele legale contravaloarea facturilor de utilități către furnizori;
- g) să doteze și amenajeze spațiile închiriate potrivit ofertei prezentată la licitație;
- h) să restituie spațiile, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;
- i) să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin contractul de închiriere altor persoane fizice sau juridice;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie;
- k) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- l) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor;
- m) să achite taxa pe spațiul închiriat, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare (dispozițiile art. 462 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal);
- n) să înscrie în Cartea funciară, dreptul de închiriere asupra spațiilor închiriate;
- o) în situația deteriorării/distrugerii spațiilor închiriate din culpa locatarului, acesta este obligat la despăgubirea locatarului conform răspunderii civile delictuale (*damnum emergens* și *lucrum cessans*). În situația deteriorării, locatarul va efectua pe cheltuiala locatarului o expertiză de evaluare din partea unui evaluator autorizat, independent, care va stabili cuantumul pagubelor. Pagubele trebuie restituite locatarului, iar la sfârșitul perioadei de închiriere se vor putea compensa din garanția depusă.

Cap.VI. - DREPTURILE PARȚILOR

Art.8. - Drepturile titularului dreptului de proprietate:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- b) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr 57/2019, în caz contrar, titularul dreptului de proprietate este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- c) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.

Art.9. - Drepturile titularului dreptului de închiriere:

- a) să exploateze în mod direct spațiile închiriate, veniturile obținute din exploatarea acestora, reprezentând venituri proprii.

Cap.VII. - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.10. - Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat
 - b) prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți
 - c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarului, astfel cum sunt prevăzute la art. 3 și 4 al prezentului contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale cuprinse la art. 4, în conformitate cu dispozițiile art. 1553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată.
 - d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere.
În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 2 chirii.
 - e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.
 - f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
 - în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei,
 - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiile închiriate altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.
- Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Cap.VI. - REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art.11. Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

Cap.VII. - CLAUZE SPECIALE

Art.12. - Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art.13. - Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea titularului dreptului de închiriere, atrage plata unei penalități potrivit legislației în vigoare, calculate pe zi de întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art.14. - Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.15. - Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art.16. - Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decăderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Art.17. - În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 2 chirii.

Cap.VIII. - DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Prezentul contract are ca anexe: - documentația de atribuire, - actele adiționale. Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

Art.19. Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art.20. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.21. Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

LOCATOR

LOCATAR,



Anexa nr. 3. la documentația de atribuire privind închirierea unor spații comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, județul Olt

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____, având C.N.P. _____
posesor al C.I./B.I. seria ____ nr. _____, reprezentant al _____

declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice și în declarații, că am luat la cunoștință de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Slatina prin care s-a aprobat închirierea, prin licitație publică, unor spații comerciale situate în municipiul Slatina, la parterul blocului ANL 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, județul Olt, ale caietului de sarcini și documentației de atribuire și sunt de acord să particip la licitația publică cu selecție de oferte organizată de Direcția Administrare Patrimoniu, în vederea închirierii spațiilor ce fac obiectul hotărârii de aprobare a închirierii.

Mă oblig în cazul în care voi fi declarat câștigător, să închei contractul de închiriere în termenul legal.

Data completării :

OFERTANT

Președinte de ședință,
ANTONESCU Constantin



OFERTANT: _____

Domiciliul/sediul: _____

OFERTĂ DE PREȚ

privind participarea la licitația publică din data de _____ având ca obiect
închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale situate în municipiul Slatina,
la parterul blocului 19D, din strada Ecaterina Teodorescu, județul Olt

Pentru închirierea spațiului _____

în scopul desfășurării activității: _____

1. Prețul oferit: _____ euro/mp/lună, respectiv _____ euro/lună

OFERTANT
Semnătura

Președinte de sedință,
ANTONESCU Constantin

