

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, situate în Piața Centrală, Piața Smirodava, Str. Bdul Republicii, aflate în administrarea Direcției Administrare Piețe Roman

CAIET DE SARCINI

CAPITOLUL I - DATE GENERALE

1.1. Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv: închirierea prin licitație publică a spațiilor aflate în administrarea Direcției Administrare Piețe, instituție publică cu personalitate juridică în subordinea Consiliului Local al municipiului Roman, cu sediul administrativ în Roman, str. Petrodava nr.8, CUI 2614066, reprezentată legal prin Doinița Maftei în calitate de Director.

Obiectul închirierii: a unor spații comerciale, situate în Piața Centrală, Piața Smirodava, Str. Bdul Republicii, aflate în administrarea Direcției Administrare Piețe Roman conform **Anexei 1**.

1.2. Imobilul ce face obiectul închirierii va fi utilizat de locator, pe riscul și răspunderea sa, pentru comerț, în schimbul chiriei prevăzute în raportul procedurii.

CAPITOLUL II - DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

2.1. Durata contractului de închiriere este 5 ani, de la data semnării contractului de către ambele părți.

2.2. Durata contractului de închiriere **poate fi prelungită** în condițiile legii, prin acordul de voință al părților, la cererea locatarului, în scris cu cel puțin **30 de zile înainte de termenul limită de expirare a contractului**. **Prelungirea contractului de închiriere se va încheia prin act adițional pentru o perioadă**

de 5 ani, condiționat de achitarea la zi a obligațiilor contractuale privind plata chiriei și utilităților.

2.3. În lipsa solicitării scrise a locatarului la termenul stabilit, contractul încetează de drept prin ajungere la termen, fără a opera tacit relocațiune.

CAPITOLUL III - PREȚUL

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea spațiilor este în conformitate cu **Anexa 1** la prezenta Hotărâre, stabilit prin H.C.L. nr.244 din 17.12.2020.

3.2. Chiria se facturează în data de 20 a fiecărei luni pentru luna în curs

3.3. Termenul de scadență a facturii emise este de 5 zile lucrătoare, termen de la care se percep majorări de întârziere în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere

3.4. Plata chiriei se va face lunar.

3.5. Neplata chiriei în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.6. Eliberarea amplasamentului se va efectua fără alte formalități, cu somație prealabilă transmisă locatarului.

3.7. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, echivalentul a două chirii. Din această sumă locatorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chiriaș.

3.8. Locatarul va suporta contravaloarea utilităților consumate (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate).

CAPITOLUL IV - DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile locatarului

4.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;

4.2. Locatarul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

4.3. Locatorul va solicita constituirea unei **garanții de participare la licitație**, echivalentă cu chiria datorată **pentru 2 luni conform anexei 2a**. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformarea acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

4.4. Condițiile menținerii sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției pentru neplata chiriei se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de închiriere.

4.5. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.

4.6. Locatorul are dreptul să anuleze licitația dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze contractul de închiriere și procesul verbal de predare-primire a amplasamentului în maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului;

4.7. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

4.8. În cazul prelungirii duratei închirierii, locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local. Locatarul acceptă modificarea de drept a chiriei chiar și fără a fi necesară încheierea unui act adițional.

4.9. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

4.10. Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul de închiriere în cazul în care locatarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract.

CAPITOLUL V - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile locatarului

5.1. Să semneze contractul de închiriere în maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți, a deciziilor referitoare la atribuirea contractului;

- 5.2. Să folosească bunul închiriat conform scopului închirierii, așa cum rezultă din contract și din prezentul caiet de sarcini;
- 5.3. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- 5.4. Să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- 5.5. Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în prezenta documentație de atribuire;
- 5.6. Să solicite locatorului, după caz, investițiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință care nu pot fi amânate;
- 5.7. Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- 5.8. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- 5.9. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- 5.10. Să nu subînchirieze, să nu ceseze, să nu dea în folosință gratuită sau sub altă formă altor persoane fizice sau juridice, spațiul închiriat fără a solicita în scris și a avea acordul expres al locatorului în acest sens
- 5.11. Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea utilizării bunului închiriat, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității contractului.
- 5.12. Să folosească spațiul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de locator.
- 5.13. Să respecte toate angajamentele asumate prin contractul de închiriere.

Obligațiile locatorului

- 5.14. Să predea locatorului, bunul pe bază de proces-verbal înainte de semnarea contractului de închiriere;
- 5.15. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de

închiriere;

5.16. Să beneficieze de garanția constituită de locatar în condițiile stabilite în contract și în prezentul caiet de sarcini;

5.17. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale;

5.18. Să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

5.19. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

CAPITOLUL VI - MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

6.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

6.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) În cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de **30 zile** adresat chiriașului de a elibera imobilul;

c) Prin acordul părților;

d) Prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată;

f) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) Alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere.

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea spațiului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

6.3. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului;

b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului, fără a solicita și a avea acordul expres al locatorului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei pentru 2 luni consecutive.

Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 6.3 conduce la pierderea garanției de bună plată, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea spațiului pe cale administrativă.

Măsura rezilierii contractului se va lua în urma unui preaviz adresat locatarului.

6.4. Alte clauze.

Locatarul este obligat să obțină toate autorizațiile de funcționare eliberate de forurile competente înainte de începerea activității, fiind singurul răspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

CAPITOLUL VII - RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

7.1 Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului.

CAPITOLUL VIII - SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

8.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL IX – DISPOZIȚII FINALE

9.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii bunului de închiriat.

9.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, fără însă a se limita la acestea, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.

9.3. Toate lucrările privind obținerea unor eventuale avize, racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare, dacă este cazul, îl privesc pe locatar.

9.4. **Caietul de sarcini** și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, în cuantum de **50 lei**.

9.5. Ofertanții vor achita **taxa de participare la licitație** la valoarea de **150 lei** și **garanția de participare** conform **anexei 2a**, stabilite în prezentul caiet de sarcini și în instrucțiunile de participare la licitație.

9.6. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, originalul chitanțelor de plată a taxei, a garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local al municipiului Roman și față de bugetul de stat.

9.7. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de **10 (zece) zile lucrătoare** garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la DAP. Cererea trebuie făcută în interiorul termenului de 10 zile; în caz contrar, se consideră că ofertantul a renunțat la dreptul de a solicita restituirea garanției și a taxelor de participare.

9.8. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

9.9. Eventualele contestații cu privire la modul de desfășurare al licitației se depun la sediul organizatorului în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin Dispoziție a Primarului la propunerea Directorului D.A.P. Roman, va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I - INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1. Direcția Administrare Piețe, județul Neamț, cu sediul în municipiul Roman, str. Petrodava nr.8, Cod fiscal 2614066, având cont deschis la Trezoreria municipiului Roman nr. RO72TREZ4925006XXX000171, reprezentată prin Doinița Maftei - Director, în calitate de locator.

CAPITOLUL II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

2.1. Locul și data desfășurării licitației

Licitația se organizează cu respectarea prevederilor în vigoare privind licitațiile publice și a anunțului publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet www.primariaroman.ro.

2.2. Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.3. Participanții la licitație

2.3.1. **Are dreptul de a participa la licitație** orice persoană fizică sau juridică, română ori străină care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

2.3.2. **Nu are dreptul să participe la licitație** persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la închirierea bunurilor aflate în proprietatea municipiului Roman și administrate de Direcția Administrare Piețe în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, dovedită prin depunerea unei declarații pe proprie răspundere.

2.4. Înscrierea la licitație

2.4.1. Documentația de atribuire se poate obține de către orice persoană interesată în urma depunerii unei cereri de participare la procedură.

2.4.2. Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru de închiriere, formularele și modelele de documente, vor putea fi achiziționate contra cost de la sediul Direcției Administrare Piețe sau va putea fi descărcată **spre consultare** de pe pagina de internet www.primariaroman.ro.

2.4.3. Persoana interesată va putea solicita clarificări privind documentația de atribuire în scris, așa încât să permită locatorului transmiterea răspunsului la solicitările de clarificări cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

2.4.4. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru un spațiu supus închirierii.

2.4.5. Ofertele se radactează în limba română și vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.4.6. Termenul de valabilitate al ofertelor este de 90 de zile.

2.4.7. Pentru a participa la licitație ofertanții trebuie să depună la sediul Direcției Administrare Piețe Roman, Str. Petrodava nr.8, Județul Neamț, până la data limită de depunere a ofertelor publicată în anunțul de licitație, oferta constând în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează în Registrul Oferte al Direcției Administrare Piețe, precizându-se data și ora depunerii.

2.4.8. Pe **plicul exterior (sigilat)** se va indica obiectul licitației (spațiul comercial.....) pentru care este depusă oferta, denumirea și adresa sediului ofertantului. 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 intrarea în posesia caietului de sarcini;

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării din caietul de sarcini.

2.4.9. Pe **plicul interior (sigilat)**, care conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/mp/lună, dovada privind cash-flow-ul, dovada privind existența ISO 14001 sau echivalent, documente pentru activitate similară) se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și datele de identificare ale spațiului comercial pentru care se

depune oferta.

Pentru societăți comerciale:

1. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
2. certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că **societatea nu are datorii** către bugetul general consolidat;
3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că **societatea nu are datorii** la bugetul local;
4. în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării
5. fișa ofertantului conform formularului anexat prezentei fișe de date ;
6. declarație de participare conform formularului anexat prezentei fișe de date;
7. certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului 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 asemenea fapte;
8. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
9. documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirii garanției;
10. copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
11. împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Pentru persoane fizice autorizate

1. copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
2. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale

relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează PFA-ul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul local;

4. certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul (PFA) nu are datorii către bugetul general consolidat;

5. autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;

6. dovada privind - Certificare Sisteme de management de mediu (daca este cazul);

7. fișa ofertantului formularului anexat prezentei fișe de date ;

8. declarație de participare conform formularului anexat prezentei fișe de date;

9. documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirea garanției de participare;

10. împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

2.4.10. Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

2.4.11. Nu pot fi admiși la licitație cei care beneficiază, în condițiile legii, de eșalonarea la plata obligațiilor la bugetul local și bugetul consolidat al statului, ori de alte facilități în vederea plății acestora.

2.4.12. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

2.4.13. Oferta va fi depusă **într-un singur exemplar** care trebuie semnată de către ofertant.

2.4.14. Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în Euro/mp/lună în funcție de care se calculează chiria spațiului, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat în caietul de sarcini.

2.4.15. Contravaloarea documentației de licitație – Caiet de sarcini (50 lei), a

taxei de licitație(150 lei), a garanției de participare (contravaloarea a două chirii-anexa 2.a.), se vor achita la casieria Direcției Administrare Piețe.

2.5. Garanția de participare la licitație

2.5.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată de locator în garanție pentru neplata chiriei.

2.5.2. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

2.5.3. Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

2.5.4. Garanția de participare se constituie în numerar la casieria Direcției Administrare Piețe până la data limită de depunere a ofertelor.

Garanția de participare constituită se pierde în situațiile:

- Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate;
- Câștigătorul licitației nu semnează contractul în termenul prevăzut;

2.5.5. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație.

2.6. Desfășurarea procedurilor de licitație

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

2.6.2. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

2.6.3. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

2.6.4. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de

evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

2.6.5. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

2.6.6. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

2.6.7. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

2.6.8. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 2.6.7. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

2.6.9. 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.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

2.6.10. (1) **Criterii de atribuire** a contractului de închiriere sunt:

- a) **cel mai mare nivel al chiriei**; ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna — pondere 40%;
- b) **capacitatea economico-financiară** a ofertanților, cel mai mare nivel al cash-flow-ului- pondere 30%;
- c) **protecția mediului înconjurător**, implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent pondere 10%;
- d) **condiții specifice** impuse de natura bunului închiriat-pondere 20%.

(2) Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin. (1), lit. a)**, punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct;

- pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel:

Punctaj = Nivel ofertat / Nivel maxim ofertat x 40 pct.

(3) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la **alin. (1), lit. b)**, operatorii economici participanți la procedură, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru **4 luni de derulare a contractului** la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna x suprafață spațiului închiriat, exprimată în euro. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului, operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

Pentru criteriul prevăzut la **alin.1 lit. b)**, punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 30 pct;
- pentru neprezentarea valorii bănești pentru 4 luni contractual nu se acordă punctaj.

(4) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la **alin. (1), lit. c)**, operatorii economici participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

(5) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la **alin. (1), lit. d)**, operatorii economici vor prezenta documente emise de alte instituții de autorizare și control în dovedirea activităților similare cu cele licitate (experiență similară).

2.6.11. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

2.6.12. 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.

2.6.13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

2.6.14. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 2.6.9., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii DAP.

2.6.15. 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.

2.6.16. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

2.6.17. Plicurile interioare care nu sunt sigilate (constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare), nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

CAPITOLUL III - ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

3. 1. Procedura de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere poate fi anulată în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

3.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cazul aplicării procedurii de licitație se constată omisiuni sau care au efect încălcarea principiului transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării sau libera concurență;

- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor menționate.

CAPITOLUL IV - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

4.2. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în termen de maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului sub sancțiunea nulității.

4.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul duce la pierderea garanției de participare la licitație.

4.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar D.A.P. reia procedura.

CAPITOLUL V - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

5.1.Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

5.2.Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului _____

Către,

Urmare a anunțul publicitar apărut în publicația
_____ din data de _____

Prin prezenta,

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru
închirierea spațiului _____ în suprafață de
_____ situat în _____
în vederea desfășurării activității de _____

_____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de
atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru
deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de
deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să
semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului _____
OFERTANT

Sediul societății sau adresa

Telefon

Adresa e mail

Reprezentant legal

Funcția

Cod fiscal

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

Nr. cont

Banca

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale.

Data
Ofertant

L. S .

CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE SPAȚIU/TEREN

Nr. ____ din _____

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Roman nr. ____, a licitației publice organizată în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____.

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi

informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1 Direcția Administrare Piețe Roman, cu sediul administrativ în Roman, str. Petrodava nr. 8, reprezentat prin primar, Leonard Achiriloaei, director Direcția Administrare Piețe, Doinița Maftei, identificat prin C.U.I. 2614066, în calitate de locator și

_____ cu domiciliul/sediul în municipiul _____, str. _____ ap. _____, posesor al C.I. seria _____ nr. _____ /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 locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului/terenului în suprafață de _____, situat în municipiul Roman, str. _____, în suprafață de _____, înscris în CF a municipiului Roman nr. _____, având nr. cadastral _____, conform Anexei la prezentul contract de închiriere -Fișa de calcul a chiriei.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3 Locatorul are următoarele obligații:

a) să predea spațiul/terenul ce face obiectul prezentului contract pe bază de proces verbal locatarului,

- b) să pună la dispoziția locatarului în stare corespunzătoare de folosință spațiul/terenul, în suprafață de _____ mp, așa cum este identificat la art. 2 din contract;
- c) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra spațiului/terenului închiriat;
- d) să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere;
- e) să mențină spațiul/terenul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să asigure folosința netulburată a terenului pe tot timpul închirierii.

Art.4 Locatarul are următoarele obligații:

- a) să preia spațiul/terenul atribuit de către locator.
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere,
- d) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea spațiului/terenului în stare corespunzătoare de folosință;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiului/terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să utilizeze spațiul/ terenul în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL nr. ____ și prin prezentul contract de închiriere.
- g) să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să sigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere (dacă este cazul)
- h) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al locatorului;
- i) să obțină pe cheltuiala sa avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (sanitar, PSI, Situații de urgență, Protecția

mediului, Sănătate și securitate în muncă), inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie (dacă este cazul)

j) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor, ordinea și liniștea pe domeniul public;

k) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.

l) să achite taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare.

m) la semnarea contractului, locatarul va constitui în favoarea Direcției Administrare Piețe o garanție echivalentă a chiriei aferente pe două luni, respectiv _____ lei calculată conform prețului ofertat, astfel cum este prevăzut în hotărârea de adjudecare a licitației, de _____ Euro/mp/lună. Locatarul va face dovada depunerii acestei garanții prin O.P. nr. _____ la banca _____ sau la casieria locatorului. În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 30 de zile de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului se va proceda la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens.

n) să vireze până la data de 25 a fiecărei luni pentru luna în curs, chiria lunară stabilită în urma procedurii de închiriere a spațiului/ terenului, cuantificată raportat la suprafața raportată și la tariful stabilit conform hotărârii de adjudecare a licitației de _____ Euro echivalent în lei/lună luând în considerare cursul de schimb leu-euro la data facturării, la casieria DAP sau , în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Roman. Chiria lunară se datorează începând cu data semnării contractului .

o) să nu exploateze spațiul/terenul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

p) să restituie pe bază de proces verbal spațiul/terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.5 (1) Presentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de ____ până la data de _____.

(2) Contractul poate fi prelungit, la cererea locatarului, prin acordul ambelor părți, cu o perioadă ce nu poate depăși perioada inițială pentru care a fost încheiat contractul, și cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

V. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.6 Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art.7 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 stabilite în prezentul contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale;
- 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 3 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. În acest caz, locatorul nu datorează despăgubiri locatarului,
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
 - în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.
 - în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului;
 - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;

- în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului obiectului prezentului contract, sau dacă subînchiriază prezentul bunul ce face obiectul prezentului contract fără a avea acordul expres al locatorului. Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art.8 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.

VII. CLAUZE SPECIALE

Art.9 Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art.10 Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune în justiție numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

Art.11 Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, atrage plata majorărilor de întârziere, calculate la valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art.12 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinire a totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:

- blocajul financiar existent în economia națională
- dificultățile de lichiditate
- creșterile intempestive ale prețurilor
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un tert, sunt și rămân previzibile.

Art.13 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.14 Partea aflată în caz de forta majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevazut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerata de răspundere.

Art.15 În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.16 Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art.17 Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

Art.18 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.19 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.20 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

Primar,
Leonard Achiriloaei

LOCATAR

Director DAP
Doinița Maftei

Anexa la contractul nr. _____ din data de _____

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI / FIȘA SUPRAFEȚEI ÎNCHIRIATE

În municipiul Roman, strada _____, nr. _____, corpul _____, scara _____, etaj _____, apartament _____

Nr. crt.	Denumirea suprafeței locative închiriate	Suprafața (mp)	Tarif lunar pe m.p.	Total chirie	Obs.
	Chiria stabilită				
	I. Alimentație publică (numai spațiul de servire)				
	II. Magazin/chioșc de mărfuri alimentare, industriale sau mixte (numai spațiul de servire)				
	a. Alimentare				
	b. Industriale				
	c. Mixte				
	III. Spații pentru producție sau prestări servicii				
	IV. Alte spații				
	a. Depozite				

b. Magazii

c. Beciuri

d. Birouri

e. Grupuri sociale

f. Orice alte spații

V. Teren (curți, construcții)

TOTAL
