

REGULAMENT

privind procedura de organizare a licitației publice pentru închirierea imobilelor - construcții și/sau terenuri aflate în domeniul public și/sau privat al Municipiului Brad, județul Hunedoara

CAPITOLUL 1 - Dispoziții generale

Art.1 Prezenta procedură reglementează modul de închiriere a imobilelor - construcții și/sau terenuri aflate în proprietatea publică și/sau privată a Municipiului Brad, județul Hunedoara.

Art.2 În scopul închirierii construcțiilor și terenurilor proprietate publică și/sau privată a municipiului Brad, conducătorul instituției publice, în a cărei administrare se află aceste bunuri, va numi, prin dispoziție, o comisie de evaluare compusă din 5 membri plus 2 membrii supleanți, din care, în mod obligatoriu, fac parte: șef serviciu buget-finanțe, câte un reprezentant din compartimentele juridic și administrarea domeniului public și privat, precum și alți specialiști.

Art.3 (1) Comisia de evaluare astfel constituită va întocmi o fișă de evaluare a prețului pe metru pătrat aferent construcției/terenului ce urmează a face obiectul licitației publice, pe baza unui studiu de piață.
(2) Raportul de evaluare a prețului pe metru pătrat aferent construcției/terenului, va fi întocmit și actualizat cel puțin o dată pe an, raport ce va fi avizat de către conducerea instituției publice, în a cărei administrare se află construcția/terenul.

Art.4 Prețul inițial de pornire a licitației, va fi supus aprobării consiliului local, se stabilește ca fiind prețul pe metru pătrat înmulțit cu suprafața totală a imobilului propus spre închiriere.

Art.5 (1) Închirierea de construcții/terenuri se realizează pe baza unei documentații de atribuire a contractului de închiriere întocmită de către titularul dreptului de administrare - organizatorul licitației publice, aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Brad, în baza propunerii emise de către o compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primarului.

(2) Documentația de atribuire a contractului de închiriere va cuprinde:

- caietul de sarcini (anexa nr.1 la Regulament),
- planul de amplasament al construcției/terenului care face obiectul procedurii de închiriere,
- anunțul de închiriere prin licitație publică (anexa nr.2 la Regulament),
- modelul de contract de locațiune (închiriere) (anexa nr.3 la Regulament),
- hotărârea consiliului local de aprobare a închirierii imobilului ce face obiectul procedurii.

(3) Caietul de sarcini va cuprinde cel puțin date referitoare la: cadrul legal și acte administrative aplicabile, bunul imobil care face obiectul închirierii (amp lasament, configurație, suprafețe, coordonate, diverse caracteristici tehnice, alte date/informații relevante), natura activităților ce pot fi desfășurate în imobilul ce face obiectul închirierii, condiții privind participarea și calificarea ofertanților, modul de prezentare a ofertei, prețul de pornire a licitației, garanții de participare și de bună execuție, perioada de valabilitate a ofertei, durata închirierii, precum și datele relevante din prezentul regulament privind procedura de organizare a licitației publice pentru închirierea imobilelor.

(4) Modelul de contract de locațiune va cuprinde cel puțin date privind: părțile contractante; obiectul și prețul contractului; modul de ajustare a prețului; durata contractului de închiriere și posibilitatea de prelungire; documentele contractului; modalitatea de plată a utilităților consumate; drepturile și obligațiile părților în perioada de derulare a contractului, stabilite în funcție de specificul activităților ce urmează a fi desfășurate în imobilul închiriat; clauze referitoare la cuantumul și plata garanției de bună execuție a contractului, ce trebuie să reprezinte un procent între 5% și 10% din valoarea contractului

pentru un an de zile, precum și modalitatea de constituire a acesteia, respectiv în termen de maxim 15 zile de la data semnării contractului, printr-un instrument de garantare bancară sau într-un cont distinct deschis la unitățile Trezoreriei Statului, la dispoziția locatorului – instituția organizatoare; clauze referitoare la reținerea garanției de participare în cazul neconstituirii garanției de bună execuție în termenul solicitat, cu obligarea constituirii, în continuare, a acesteia până la primirea efectivă a imobilului, spre închiriere, printr-un proces verbal de predare a amplasamentului, în acest sens; clauze referitoare la încetarea/rezilierea contractului; soluționarea litigiilor; prevederi referitoare la plata de penalități/despăgubiri pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor contractuale; forța majoră etc.

Art.6 (1) Durata maximă a unui contract de închiriere pentru imobilele care fac obiectul prezentei proceduri nu poate depăși 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii, pentru cel mult aceeași perioadă, sub condiția îndeplinirii obligațiilor contractuale.

(2) **Prelungirea contractelor de închiriere** este permisă numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- a. locatarul a achitat chiria la termenele contractuale convenite;
- b. locatarul a respectat și a îndeplinit celelalte clauze contractuale;
- c. locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local;
- d. locatarul nu a fost sancționat, pe perioada derulării contractului de închiriere, prin acte ale organelor abilitate, ca urmare a controlului desfășurat de acestea, asupra modului în care își desfășoară activitățile în imobilul închiriat;
- e. locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz;
- f. locatarul nu se află în procedură de insolvență;
- g. locatarul prezintă dovada solvabilității;
- h. locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate desfășurat în imobilul închiriat, în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație și semnării contractului de închiriere, confirmat și prin certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului.

Art.7 La împlinirea termenului de închiriere, construcțiile/terenurile prevăzute la art.1 din capitolul 1, pentru care nu se operează prelungirea contractului prin act adițional, vor putea fi închiriate, din nou, prin licitație publică, organizată și desfășurată în conformitate cu prevederile prezentului regulament și cu dispozițiile legale în vigoare.

Art.8 Încetarea contractului de închiriere intervine în următoarele situații:

- a. la expirarea duratei de valabilitate a contractului de închiriere;
- b. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu cel puțin 30 zile anterior eliberării spațiului;
- c. în cazul nerespectării/neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către locatar, precum și orice alte cauze care se datorează vinei/culpei locatorului, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, astfel cum se stabilește prin contractul de închiriere;
- d. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității justificate a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- e. modificarea/încetarea activităților prevăzute în obiectul contractului de închiriere;
- f. orice alte cauze care nu se datorează vinei/culpei uneia dintre părți;
- g. alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

CAPITOLUL 2 - Publicitatea

Art.9 Anunțul privind închirierea va fi publicat de către instituția publică care administrează construcțiile/terenurile licitate, cel puțin într-o publicație de circulație locală sau națională, și se va afișa atât la sediul propriu, cât și la sediul Primăriei Municipiului Brad, cu cel puțin 20 de zile înainte de data

stabilită pentru licitație.

Art.10 Anunțul de închiriere prin licitație publică va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) denumirea și adresa instituției publice care organizează licitația;
- b) obiectul licitației și durata închirierii;
- c) locul, data și ora desfășurării licitației pentru închirierea construcțiilor/terenurilor, precum și datele de desfășurare a următoarelor licitații, în caz de neajudecare;
- d) adresa și datele de contact unde se pot obține relații și informații despre imobilele ce urmează a fi închiriate și despre condițiile de participare și documentele pe care trebuie să le depună cei interesați pentru participare la licitație;
- e) numele persoanelor ce dețin funcții de decizie în cadrul instituției organizatoare;
- f) prețul de pornire a licitației, reprezentând prețul total rezultat din înmulțirea prețului pe metru pătrat cu suprafața totală a imobilului propus spre închiriere;
- g) pasul de licitație va fi în cuantum de minim 10% din prețul de pornire a licitației;
- h) cuantumul și forma garanției de participare;
- i) termenul de semnare a contractului de închiriere;
- j) alte date/informații relevante.

Art.11 Documentele de participare la procedura de licitație pentru închirierea imobilelor se primesc la registratura Primăriei Municipiului Brad, până cel târziu cu o zi înaintea datei stabilite pentru deschiderea ofertelor, ora 14.00.

CAPITOLUL 3 - Condiții de participare și calificare a ofertanților la licitație

Art.12 La procedura de licitație pentru închirierea imobilelor poate participa orice persoană juridică sau fizică autorizată, română sau străină, care va prezenta, în mod obligatoriu, până la data finală de depunere stabilită prin documentația de atribuire a contractului de închiriere, cel puțin următoarele documente:

- a) oferta de participare la licitație, semnată și ștampilată de ofertant;
- b) dovada achitării garanției de participare, fie prin chitanță eliberată de casieria Primăriei Municipiului Brad, fie prin ordin de plată sau virament în contul bancar indicat prin documentația de închiriere, fie prin scrisoare de garanție bancară sau orice alt instrument de garantare bancară, asigurator pentru o sumă totală ce însumează chiria pentru cel puțin trei luni aferentă construcției/terenului, prin raportare la prețul de pornire al licitației. Garanția de participare trebuie să fie valabilă minim 30 de zile începând cu data limită de depunere a documentelor de licitație la registratura instituției organizatoare. În cazuri motivate, la solicitarea instituției organizatoare, ofertantul va asigura prelungirea valabilității garanției de participare în termenul solicitat; în caz contrar, oferta își pierde valabilitatea, fiind respinsă;
- c) certificatul constatator (în original sau copie semnată și ștampilată pentru “conformitate cu originalul”) din care să rezulte coduri CAEN de desfășurare a activității pentru care se solicită închirierea construcțiilor/terenurilor, pentru persoanele juridice sau copie a documentelor care atestă autorizarea în cazul persoanelor fizice. Informațiile cuprinse în documentele solicitate trebuie să fie reale/actuale la data limită de depunere a ofertelor. La solicitare, ofertantul declarat câștigător va prezenta, pentru conformitate, documentul/documentele în original/copii legalizate;
- d) declarație notarială din care să rezulte că operatorul economic nu se află în procedură de insolvență/faliment sau reorganizare judiciară și că ofertantul sau asociații acestuia, dacă este cazul, nu au comis infracțiuni sau abateri de natură economică;
- e) certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat (certificat de atestare fiscală), inclusiv cele locale (certificat de impozite și taxe locale), formulare tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident – original sau copii semnate și ștampilate pentru “conformitate cu originalul” de către reprezentantul legal al ofertantului, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente în luna anterioară celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor. De asemenea, la solicitare, ofertantul declarat câștigător va prezenta, pentru

conformitate, documentul/documentele în original/copii legalizate;

f) declarație pe propria răspundere privind cifra de afaceri medie anuală pe ultimii 3 ani;

g) declarație pe propria răspundere referitoare la condițiile de muncă și respectarea protecției muncii, precum și respectarea normelor legale de securitate și prevenire a incendiilor;

h) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că, nici unul din membrii consiliului de administrație/organ de conducere ale ofertantului sau asociației acestuia, dacă este cazul, nu sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv și nu se află în relații comerciale cu persoanele ce dețin funcții de decizie în cadrul instituției organizatoare;

i) propunerea financiară, în care prețul oferit va fi cel puțin egal cu prețul de pornire a licitației.

Art.13 Nu vor fi admiși/calificați pentru participarea la licitație, ofertanții care:

a) nu fac dovada achitării garanției de participare;

b) nu prezintă documentele stabilite prin documentația de atribuire a contractului de închiriere;

c) înregistrează datorii față de bugetul de stat și bugetul local, reprezentând obligații exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, respectiv datorii scadente în luna anterioară celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor;

d) prezintă documente cu termen de valabilitate expirat, neconforme, nesemnate și neștampilate sau documente incomplete, prin raportare la documentația de atribuire a contractului de închiriere și prevederile legale în vigoare;

e) se află în procedură de insolvență/faliment sau reorganizare judiciară;

f) ofertantul sau asociații participanți au comis fapte de natură infracțională ori abateri de natură economică.

CAPITOLUL 4 - Prezentarea ofertei

Art.14 Oferta va fi astfel prezentată încât să rezulte că sunt îndeplinite, în totalitate, cerințele solicitate prin documentația de atribuire a contractului de închiriere. Oferta se va prezenta astfel încât să se asigure posibilitatea verificării, punct cu punct, a corespondenței acesteia cu cerințele prevăzute prin documentația de atribuire a contractului de închiriere.

Art.15 Ofertantul are obligația de a exprima prețul ofertat în lei și trebuie să conțină maxim 2 zecimale, atât în propunerea financiară inițială, cât și în propunerea financiară îmbunătățită, în urma finalizării licitației.

Art.16 Oferta se va depune într-un exemplar original. Plicul interior trebuie să fie marcat după cum urmează:

- documente de calificare, în original, în plic închis și sigilat, pe care se va scrie DENUMIREA și ADRESA ofertantului, precum și mențiunea DOCUMENTE DE CALIFICARE ORIGINAL;

- propunerea financiară, în original, în plic închis și sigilat, pe care se va scrie DENUMIREA și ADRESA ofertantului, precum și mențiunea PROPUNERE FINANCIARĂ ORIGINAL; La rândul lor, plicurile conținând documentele de calificare și propunerea financiară, se vor introduce într-un plic exterior, închis corespunzător și netransparent. Plicul exterior trebuie să fie marcat cu ADRESA instituției organizatoare și cu mențiunea ÎN ATENȚIA COMISIEI DE LICITAȚIE și va fi însoțit de o scrisoare de înaintare în care se precizează intenția participării la procedura de licitație. Dacă plicul exterior nu este marcat și închis corespunzător, instituția organizatoare nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Art.17 Ofertele se vor depune la registratura de la sediul administrativ al organizatorului, până la data indicată de acesta prin documentația de atribuire a contractului de închiriere.

Art.18 (1) Ofertantul nu are dreptul de a retrage sau modifica documentele care însoțesc oferta, după expirarea datei limită pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere și a pierderii garanției de participare.

(2) Ofertantul nu are dreptul de a retrage sau modifica propunerea financiară, după expirarea datei limită pentru depunerea ofertelor și până la data efectivă a licitației, sub sancțiunea excluderii acestuia de la

procedura pentru atribuirea contractului de închiriere și a pierderii garanției de participare.

CAPITOLUL 5 - Organizarea procedurii de licitație

Art.19 Comisia de licitație se va constitui prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brad – titular al dreptului de administrare și va fi formată din minim 5 persoane, respectiv:

- președintele și secretarul comisiei, din partea instituției publice care organizează procedura de închiriere construcții/terenuri prin licitație;
- un membru, având studii de specialitate juridice, din partea instituției publice care organizează procedura de închiriere construcții/terenuri prin licitație;
- un membru, desemnat din cadrul compartimentului financiar – contabil sau achiziții, din partea instituției publice care organizează procedura de închiriere construcții/terenuri prin licitație;
- un membru, desemnat din partea Consiliului Local al Municipiului Brad, în calitate de titular al dreptului de proprietate.

Art.20 (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire a contractului de închiriere, instituția organizatoare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Membrii comisiei de licitație nu au dreptul de a fi ofertant sau asociat, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

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

- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/asociați ori persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere a unuia dintre ofertanți/asociați;
- soț/soție, rudă sau afîn, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere a unuia dintre ofertanți/asociați;
- persoane despre care se constată că pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor;
- persoane care, în exercitarea funcției pe care o dețin la nivelul instituției organizatoare, se află în situația existenței unui conflict de interese, astfel cum este acesta reglementat de Legea nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens membrii comisiei de licitație vor semna o declarație pe propria răspundere de imparțialitate și confidențialitate asupra datelor și informațiilor conținute în oferte.

(4) Ofertantul/Asociatul care are, drept membri în cadrul consiliului de administrație/organ de conducere și/sau are acționari ori asociați persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane ce dețin funcții de decizie în cadrul instituției organizatoare, este exclus din procedura de licitație.

(5) Instituția organizatoare are obligația să precizeze în anunțul de închiriere numele persoanelor ce dețin funcții de decizie în cadrul instituției.

Art.21 (1) Comisia de licitație va analiza documentele de calificare depuse de către ofertanți și va întocmi un proces verbal de analiză, precum și lista cu ofertanții care au îndeplinit toate condițiile de participare (respectiv au depus documentele de calificare în forma solicitată prin documentația de atribuire a contractului de închiriere) și au fost declarați admiși, pentru licitație sau, după caz, propunerea de anulare a procedurii de licitație în situația neîndeplinirii condițiilor de desfășurare a acesteia, respectiv să existe minim 2 ofertanți care îndeplinesc cerințele de participare la prima organizare a procedurii de licitație și la prima repetare a acesteia sau minim un ofertant care îndeplinește cerințele de participare la cea de-a doua repetare a procedurii de licitație sau la următoarele repetări.

(2) Lista cu ofertanții declarați admiși se va afișa la sediul instituției organizatoare a licitației publice.

(3) Comisia de licitație va deschide propunerea financiară la momentul începerii efective a ședinței de

licitație.

Art.22 (1) Ședința de licitație este condusă de președintele comisiei de licitație, în ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației, și numai în cazul în care participă la procedura de licitație minim 2 ofertanți din cei declarați admiși, ca urmare a verificării documentelor depuse.

(2) Participanții la procedura de licitație, desemnați din partea ofertanților, vor prezenta o delegație/împuternicire în acest sens, semnată și ștampilată de reprezentantul legal al persoanei fizice/juridice participante.

Art.23 (1) Președintele comisiei de licitație anunță obiectul licitației și durata închirierii, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate.

(2) Președintele anunță prețul de pornire a licitației, respectiv prețul de la care se pornește strigarea, cu precizarea salturilor de supralicitare aprobate prin documentația de licitație.

(3) Președintele comisiei de licitație anunță ofertanții declarați admiși și prezintă procedura de desfășurare a licitației propriu-zise.

(4) Președintele comisiei de licitație deschide propunerile financiare ale ofertanților declarați admiși în cadrul ședinței de licitație.

(5) În cazul în care o propunere financiară este sub prețul de pornire a licitației, ofertantul va fi exclus, oferta sa fiind declarată neconformă.

Art.24 (1) Participanții la licitație își vor prezenta oferta de preț în scris, ofertă care trebuie să respecte condițiile de salt menționate la deschiderea licitației, astfel cum au fost stipulate prin documentația de atribuire a contractului de închiriere. Președintele comisiei de licitație poate întreba ofertanții prezenți dacă doresc să supraliciteze, acest lucru urmând a se face prin strigare cu un pas de licitație dinainte stabilit și acceptat de ofertanți.

(2) După fiecare strigare, președintele comisiei de licitație anunță, cu voce tare și în mod clar, suma oferită de licitanți.

(3) În cazul în care, după a treia strigare a ultimei oferte, nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit ultima sumă.

(4) După anunțarea câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, se declară închisă licitația, după care se procedează la întocmirea procesului verbal de licitație, act prin care se consemnează modul de desfășurare a licitației și rezultatul procedurii (respectiv ofertantul câștigător și suma cu care s-a adjudecat licitația), proces verbal care se semnează de către comisia de licitație, precum și de către participanții la licitație.

(5) La cererea participanților, se va asigura câte o copie după procesul verbal de licitație.

Art.25 În cazul în care nu s-au prezentat minim 2 participanți la licitație sau în cazul în care nici un ofertant, din cei doi minim eligibili, nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va relua, prin repetare, la o dată ulterioară stabilită prin documentația de atribuire aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brad, încheindu-se, în acest sens, un proces - verbal de constatare.

Art.26 Dosarul privind documentele premergătoare încheierii contractului de închiriere se păstrează la sediul instituției publice organizatoare a licitației și se arhivează după cel puțin 5 ani de la data finalizării contractului de închiriere.

CAPITOLUL 6 - Repetarea procedurii de licitație publică pentru închiriere

Art.27 Procedura de licitație se va repeta în următoarele situații:

- a) nu au întrunit condițiile de calificare minim 2 oferte;
- b) nu s-au prezentat la licitație minim 2 ofertanți dintre cei declarați calificați;
- c) nici un ofertant participant la licitație nu a oferit cel puțin prețul de pornire;
- d) în cazul în care ofertantul declarat câștigător nu s-a prezentat, în termenul stabilit, pentru semnarea

contractului de închiriere.

Art.28 Repetarea licitației se va face după:

- (1) minim 10 zile de la data încheierii procesului – verbal de analiză în cazul prevăzut la litera a) de la articolul 27;
- (2) minim 10 zile de la data încheierii procesului – verbal al licitației organizate anterior în cazurile prevăzute la literele b) și c) de la articolul 27;
- (3) minim 10 zile de la data comunicată pentru încheierea contractului de închiriere, în cazul prevăzut la litera d) de la articolul 27.

Art.29 La prima repetare a licitației, în documentația de atribuire a contractului de închiriere, prețul de pornire se va menține la valoarea prețului inițial, iar procedura de licitație se va desfășura conform prevederilor articolelor 23 și 24.

Art.30 (1) În cazul în care, nici de această dată, nu se întrunesc condițiile stipulate la articolul 27, licitația se va relua din nou, după minim alte 10 zile, iar prețul va fi tot egalul prețului de la prima licitație (prețul de pornire a licitației inițial).

(2) Dacă la această a doua repetare a procedurii de licitație se prezintă:

- a) minim 2 (doi) ofertanți declarați calificați, procedura de licitație se va desfășura conform prevederilor articolelor 23 și 24;
- b) un ofertant care îndeplinește toate condițiile de participare prevăzute prin documentația de atribuire a contractului de închiriere și oferă prețul majorat cu cel puțin 5% față de prețul de pornire inițial, acesta va fi declarat câștigător;
- c) nici un ofertant care să îndeplinească condițiile de participare prevăzute prin documentația de atribuire a contractului de închiriere, procedura se va relua în condițiile articolului 30, fără a se mai aplica o altă majorare a prețului.

Art.31 (1) După desemnarea și anunțarea câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, se declară închisă licitația și se procedează la întocmirea procesului verbal de ședință, document care se semnează de către comisia de licitație și de către participanții la licitație.

(2) În procesul verbal de licitație se va consemna, obligatoriu, modul de desfășurare a ședinței de licitație, prețurile oferite, ofertantul câștigător și suma cu care s-a adjudecat licitația.

(3) La cererea participanților, se va asigura câte o copie după procesul verbal de licitație.

Art.32 Instituția organizatoare a procedurii de licitație are obligația de a asigura păstrarea documentelor premergătoare încheierii contractului de închiriere, pe o perioadă de cel puțin 5 ani de la data încetării contractului de închiriere.

CAPITOLUL 7 - Procedura de contestare

Art.33 (1) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al instituției organizatoare, prin încălcarea dispozițiilor legale și administrative în vigoare, poate solicita, prin contestație, anularea actului, obligarea instituției organizatoare de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, mai întâi pe cale administrativă, iar ulterior, la instanțele judecătorești competente.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), prin persoană vătămată se înțelege orice operator economic care:

- a) are sau a avut un interes legitim în legătură cu respectiva procedură de licitație;
- b) a suferit, suferă sau riscă să sufere un prejudiciu ca o consecință a unui act al instituției organizatoare, de natură să producă efecte juridice, ori ca urmare a nesoluționării în termenul stabilit a unei contestații privind respectiva procedura de licitație.

(3) În sensul prevederilor alin. (1), prin act al instituției organizatoare se înțelege orice act administrativ, orice altă operațiune administrativă care produce sau poate produce efecte juridice, neîndeplinirea în termenul stabilit a unei obligații prevăzute de prezentul regulament, omisiunea ori refuzul de a emite un act sau de a efectua o anumită operațiune, în legătură cu sau în cadrul procedurii de licitație.

Art.34 (1) Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care apreciază că nu s-au respectat, în totalitate, dispozițiile legale și regulamentele referitoare la organizarea și desfășurarea licitației. Contestațiile se depun la registratura de la sediul instituției publice care a organizat licitația, în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la data încheierii licitației.

(2) Instituția publică organizatoare a licitației este obligată să soluționeze contestația în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la depunerea acesteia, prin comisia de soluționare a contestațiilor numită prin dispoziția conducătorului instituției.

Art.35 (1) După primirea unei contestații, comisia de soluționare a contestațiilor are dreptul de a adopta măsurile de remediere pe care le consideră necesare, ca urmare a celor formulate prin contestație.

(2) Instituția organizatoare va comunica măsurile de remediere adoptate, atât contestatorului, cât și celorlalți ofertanți participanți la procedura de licitație, în termenul prevăzut la articolul 34 alin. (2).

Art.36 (1) După soluționarea contestației, în cazul în care persoana vătămată intenționează introducerea unei cereri în fața instanțelor de judecată, aceasta va notifica instituția organizatoare cu privire la intenția sa.

(2) Lipsa notificării prevăzute la alin. (1) nu împiedică introducerea cererii în fața instanțelor de judecată.

(3) Notificarea prevăzută la alin. (1) nu are ca efect suspendarea de drept a procedurii de licitație.

CAPITOLUL 8 - Încheierea contractului de închiriere

Art.37 (1) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de închiriere în maxim 15 zile de la data adjudecării licitației și întocmirii procesului verbal de licitație.

(2) Nerespectarea obligației prevăzută la alin (1) are drept consecință pierderea garanției de participare.

Art.38 (1) În cazul participanților care nu au fost declarați câștigători, garanția de participare va fi restituită în termen de maxim 10 zile calendaristice de la data licitației, sub condiția angajării că nu vor depune contestație asupra procedurii de licitație.

(2) În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de participare va fi restituită după constituirea garanției de bună execuție.

Art.39 Contractul de locațiune se încheie între titularul dreptului de administrarea a bunului imobil – instituția publică care a organizat procedura de licitație, și câștigătorul licitației.

Art.40 (1) Contractantul (locatarul) va fi obligat la plata chiriei, prin modalitatea stabilită de către locator potrivit documentației și contractului de închiriere.

(2) După împlinirea fiecărui an, valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație va fi actualizată potrivit formulei: $V = V(0) \times C(A)$ în care: V - reprezintă valoarea actualizată a chiriei; V(0) - reprezintă valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație; C(A) - reprezintă coeficientul de actualizare care urmează să fie aplicat, Actualizarea chiriei se va face conform indicilor statistici elaborați de Institutul Național de Statistică, prin raportare la data încheierii contractului, și numai în cazul în care coeficientul de actualizare, ce urmează a fi aplicat, este unul pozitiv și reprezintă o creștere.

CAPITOLUL 9 Forța majoră

Art.41 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.42 Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul regulament, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.43 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.44 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.45 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea

cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

Art.46 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a procedurii de licitație sau a contractului, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL 10 Comunicări

Art.47 (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului regulament ori a viitorului contract de închiriere, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art.48 Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

CAPITOLUL 11 Alte dispoziții

Art.49 Contractele de închiriere încheiate cu nerespectarea prevederilor din documentația de atribuire referitoare la preț, durată și destinație sau alte elemente tehnice și financiare sunt lovite de nulitate.

Art.50 Locatarii sunt obligați la plata utilităților consumate, prin modalitatea stabilită de către locator potrivit documentației și contractului de închiriere.

Art.51 (1) Pentru efectuarea de lucrări de modernizare, consolidare, reabilitare sau reparații curente este necesar acordul titularului dreptului de proprietate, unitatea administrativ teritorială, care va fi solicitat de către locator (titularul dreptului de administrare), în numele locatarului (chiriașului), în baza unei cereri prin care se va indica tipul lucrărilor și estimarea contravalorii acesteia, la care se va anexa, dacă este cazul, un certificat de urbanism informativ.

(2) Tot plusul de valoare care rezultă din lucrările efectuate în spațiul închiriat, revine, de drept, proprietarului bunului.

Art.52 (1) Locatarii sunt obligați să respecte prevederile legale în vigoare privind normele generale de apărare împotriva incendiilor.

(2) De asemenea, dispozițiile legale referitoare la protecția mediului, cad în sarcina locatarilor.

Art.53 Dispozițiile prezentului regulament se aplică tuturor construcțiilor și terenurilor proprietate publică și privată a Municipiului Brad.

CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică/negociere directa

A. INFORMAȚII GENERALE

Prezentul caiet de sarcini are ca obiect închirierea prin licitație publică/negociere directa a imobilului (teren și/sau construcție) cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Municipiul Brad, strada _____, nr. _____ conform Hotărârii Consiliului Local nr. _____ și a regulamentului cadru aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brad nr. _____/_____.

A.1. DENUMIREA și SEDIUL LOCATORULUI care închiriază spațiul:

- MUNICIPIUL BRAD – CUI 4374962
- BRAD, str. Independenței, nr. 2, județul Hunedoara, COD 335200
- Tel.: 0254 612665, Fax: 0254612669.

A.2. INDIVIDUALIZAREA IMOBILULUI:

Obiectul inchirierii il constituie imobilul (teren și/sau spațiu) cu altă destinație decât aceea de locuință, în suprafața de _____ situat în Municipiul Brad, _____, având profilul de _____ stabilit în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brad nr. _____/_____.

Elementele de identificare și descriere tehnică a imobilului vor fi precizate în **fișa tehnico-economică** a acestuia care constituie anexa la prezentul caiet de sarcini (**Formularul 1**).

A.3. Imobilul ce urmează a se închiria va fi utilizat conform destinației și profilului prevăzut în caietul de sarcini și documentația de atribuire în regim de continuitate și permanentă, locatarul fiind obligat să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și să încheie contracte cu toți furnizorii de utilități necesare funcționării în spațiu.

Locul, data și ora desfășurării procedurii:

Licitația publică/negocierea directă se va desfășura la sediul Municipiul Brad, str. Independenței. nr. 2, județul Hunedoara, în data de _____, ora _____.

B. CONDIȚII DE PARTICIPARE ȘI CRITERII DE VALABILITATE ALE OFRTELOR

B.1. La licitația publică organizată în vederea închirierii au dreptul de a participa persoane fizice și juridice, române sau străine, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte.

Persoana fizică sau juridică are dreptul de a inspecta imobilul ce se închiriază prin licitație publică înainte de a depune oferta de participare la licitație.

Orice reclamație ulterioară, după încheierea procesului verbal de atribuire a contractului de închiriere privind starea spațiului adjudecat este tardivă.

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, ofertantul având obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire, atât plicul exterior cu documentele de calificare, cât și plicul interior cu oferta financiară.

Oferta are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate care va fi de 30 de zile și se depune la sediul Primăriei, respectiv Municipiul Brad, str. Independenței, nr.2, până la data limita stabilită în anunțul de participare la licitație _____.

Nerespectarea datei și orei stabilite pentru depunerea ofertelor sau depunerea acestora la o altă adresă, se consideră oferte întârziate și decad ofertanții din dreptul de a participa la licitație, acestora urmând să li se returneze plicurile cu ofertele nedeschise.

Oferta se înaintează pentru înregistrare la registratura Primăriei Municipiului Brad cam.2, fiind menționată data și ora înregistrării.

B.2. CRITERII DE VALABILITATE

Criteriile de valabilitate au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație .

Pentru ca ofertele să fie valabile în vederea calificării pentru etapa licitației propriu-zise, acestea trebuie să conțină următoarele documente:

1. acte doveditoare privind achiziționarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini în valoare de _____ lei (chitanța sau OP în original), aceasta sumă nefiind restituită
2. acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura în valoare de _____ lei (aceasta sumă va fi restituită ofertantului necâștigător iar pentru oferta câștigătoare se va reține în contul chiriei)
3. documente care dovedesc calitatea și capacitatea ofertantului, după cum urmează:
 - opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse în plic exterior/interior cu mențiunea dacă sunt în original sau în copie
 - fișa cu informații generale privind ofertantul (**Formularul nr.2**)
 - declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant (**Formularul nr.3**)
 - certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului în original sau copie legalizată și documente de înființare și de exercitare a activității ofertantului;
 - actul constitutiv (copie) pentru persoanele juridice
 - copie după actul de identitate în cazul persoanelor fizice
 - certificat fiscal eliberat de Direcția Finanțelor Publice privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei (dacă certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figurează cu obligații neachitate, oferta va fi declarată neconformă), dacă este cazul
 - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului valabil la data desfășurării procedurii, în copie – pentru persoanele juridice
 - copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum și actul de împuternicire (procura legalizată dacă este cazul)
 - Formular de ofertă privind închirierea prin licitație publică a unui imobil – teren și/sau construcție din domeniul public/privat al Municipiului Brad (**Formularul nr. 4**)
 - ultimul bilanț depus și înregistrat la Direcția Finanțelor Publice (necesar doar pentru persoanele care au obligația legală de a încheia și depune bilanț contabil)
 - dovada că ofertantul nu are datorii față de bugetul local al Municipiului Brad, valabil la data deschiderii ofertei (dacă certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figurează cu obligații neachitate, oferta va fi declarată neconformă)

C. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Pentru atribuirea contractului de închiriere pentru spațiul situat în _____ se aplică procedura de închiriere prin licitație publică/negociere directă, tariful de pornire al ofertelor fiind de _____ lei/mp/luna conform H.C.L. _____ / _____.

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere sunt valabile atât pentru procedura licitației publice, cât și pentru procedura negocierii directe, fiind reglementate prin documentația de atribuire.

Procedura de atribuire a contractului este asigurată de către Comisia de evaluare (licitație) numită prin Hotărâre a Consiliului Local.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, aceștia având dreptul de a participa la deschiderea ofertelor.

În situația în care, în urma publicării anunțului privind licitația nu au fost depuse cel puțin 2 oferte

valabile, procedura va fi anulată și se va organiza o nouă procedură de licitație.

Dacă, după desemnarea ofertelor valabile, se constată că cel puțin două oferte sunt de valoare egală, se va trece la procedura licitației cu strigare în condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte, comisia de evaluare va anula procedura și va organiza procedura de negociere directă astfel cum este prevăzută în documentația de atribuire.

Documentația de atribuire este disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Brad, cam.16 – Biroul pentru administrarea domeniului public și privat, și poate fi ridicată după achitarea costului ei de _____ lei, începând cu data publicării anunțului privind procedura de închiriere.

Costul documentației nu se restituie participanților.

Garanția de participare la procedura este în cuantum de _____ lei și se achită la casieria Primăriei Municipiului Brad sau prin OP în contul _____, deschis la Trezoreria Brad, această sumă urmând a fi trecută în contul de chirii, în termen de 7 zile lucrătoare de la data încheierii contractului cu ofertantul câștigător, sau restituită în cazul ofertanților necâștigători.

Garanția contractuală (dacă este cazul) este în cuantum de _____ lei și se poate constitui prin scrisoare de garanție bancară valabilă pe toată durata contractului, depozit bancar în contul Primăriei Brad deschis la Trezoreria Brad _____ sau prin achitare la casieria instituției, în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

D. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Durata închirierii este de maxim 5 ani de la data atribuirii și semnării contractului de închiriere, data la care se va proceda și la predarea efectivă a spațiului închiriat, dacă se solicită prelungirea contractului prin act adițional și dacă se respectă clauzele contractuale.

2. În cazul nerespectării clauzelor principale prevăzute în contract de către locatar (neplata chiriei, schimbarea destinației, subînchirierea) rezilierea va opera de plin drept, fără somație sau punere în întârziere (pact comisoriu) și se va proceda la preluarea spațiului pe bază de proces verbal încheiat de salariații regiei .

3. Este interzisă subînchirierea, asocierea, cesionarea de către locatar în tot sau în parte unei terțe persoane a obiectului închirierii, în caz contrar rezilierea operând de plin drept fără notificare prealabilă, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

4. Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor sunt în sarcina locatarului, iar acesta este obligat și la plata taxei pe clădire și a utilităților și cheltuielilor comune de întreținere.

5. La încetarea contractului, locatarul este obligat să restituie liber de orice sarcină și în stare corespunzătoare folosirii bunul închiriat, garanția contractuală fiindu-i restituită doar după îndeplinirea integrală a obligațiilor asumate prin contract.

E. CRITERIUL DE ATRIBUIRE :

Atribuirea contractului de închiriere se va face în funcție de nivelul cel mai mare al chiriei ofertate.

E. DISPOZIȚII FINALE

1. Contractul de locațiune se semnează în termen de 30 zile calendaristice de la data realizării comunicării anunțului de atribuire a contractului, în conformitate cu regulamentul cadru al închirierii.

2. Refuzul ofertantului câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage plata de daune-interese, precum și pierderea garanției de participare

3. Forma contractului de locațiune face parte din documentația de atribuire și cuprinde clauzele convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini, fără să contravină obiectivelor închirierii.

4. Formularele (0-4) prevăzute în caietul de sarcini fac parte din documentația de atribuire.

S.C. _____ S.R.L. (S.A.)
Persoană fizică _____
Sediul/Domuciliul _____

Formularul nr.4

Nr. înreg. La Registrul Comerțului J___/___/___
C.F.I./C.U.I. _____

IX. FORMULAR DE OFERTĂ

privind închirierea prin licitație publică a unui imobil – teren și/sau construcție
din domeniul public/privat al Municipiului Brad

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul în _____ strada
_____ nr. _____ bloc _____ ap. _____ posesor al BI/CI seria _____, număr
_____ CNP _____ reprezentant al S.C.
_____ S.R.L. cu sediul _____ strada _____
nr. _____, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____ cod fiscal
_____, prezintă următoarea ofertă pentru închirierea prin licitație publică/negociere directă
organizată în data de _____ ora _____ a unui imobil – teren, din domeniul public/privat al
Municipiului Brad identificat în CF nr. _____ Brad, număr cadastral _____

OFER PREȚUL DE _____ lei/mp.
(minim _____ lei/mp.)

Menționăm faptul că, în cazul în care oferta noastră este declarată câștigătoare ne obligăm să
acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile menționate de către organizatorul licitației în
Caietul de sarcini și în Contractul de locațiune ce se va încheia.

Brad,
(data) _____

OFERTANT,
Nume, prenume

în calitate de

ștampila persoanei juridice

INFORMATII GENERALE penreu OFERTANTUL

_____ (denumirea/numele)

1. Denumirea/numele: _____

2. Codul fiscal: _____

3. Adresa sediului central: _____

4. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____ (numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii : _____ (in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale (daca este cazul): _____ (adrese complete , telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

8. Principala piata a afacerilor: _____

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:
Cifra de afaceri anuala: anul _____ valoare _____ lei

1. _____

2. _____

3. _____

Media anuala: _____

OFERTANT,

(semnatura autorizata)

X. DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
la licitația publică organizată pentru închirierea/negocierea unui imobil -
teren și/sau construcție
din domeniul public/privat al Municipiului Brad

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta, noi (denumirea ofertantului) _____, ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă/negociere organizată pentru închirierea unui imobil (teren și/sau construcție), din domeniul /public/privat al Municipiului Brad, identificat topografic în CF nr. _____ Brad, nr. cadastral _____, situată în Municipiul Brad, strada _____, nr. _____, județul Hunedoara, organizată în ședința publică/negociere la data de _____ ora _____ de către Primăria Municipiului Brad.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație/negociere, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____ la locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. Din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

OFERTANT,

FIȘĂ TEHNICO-ECONOMICĂ DE EVALUARE A IMOBILULUI
teren/construcție ce urmează a fi scos la licitație în vedrea închirierii

1.DENUMIRE IMOBIL: _____

2.AMPLASAMENT: _____

3.IDENTIFICARE CADASTRALĂ: _____

4.SUPRAFAȚĂ CLĂDIRE/TEREN: _____

5.SCOPUL ÎNCHIRIERII: _____

6.ZONA COMERCIALĂ: _____

7.STAREA CONSTRUCȚIEI _____

8.UTILITĂȚI DE CARE BENEFICIAZĂ IMOBILUL:

- energie electrică _____

- apă/canal _____

- telefonie _____

- front la stradă _____

- alte situații _____

9.ALTE SPECIFICAȚII:

10. CALCULAREA CHIRIEI MINIME LUNARE, reprezentând prețul minim de pornire al licitației/negocierii, care are la bază HCL privind aprobarea taxelor de bază pe mp. pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință și pentru terenurile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Brad

Întocmit,

MUNICIPIUL BRAD-PRIMĂRIA
BIROUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. _____ / _____

Către
Cotidianul/Ziarul _____

Prin prezenta, vă rugăm să publicați în Cotidianul/Ziarul _____ din data de _____, într-o singură apariție, următorul anunț publicitar:

Municipiul Brad, prin Primar, cu sediul în Brad, str. Independenței, nr.2, județul Hunedoara, organizează licitație publică în scopul închirierii unui imobil – teren și/sau în suprafață de _____ mp., din proprietatea public/privată a Municipiul Brad, situat pe str. _____, identificat prin CF nr.61706.

Licitația se va desfășura la sediul Primăriei Municipiului Brad din Municipiul Brad, str. Independenței, nr.2, în data de _____, ora _____.

Documentația de atribuire, anexe, formulare se poate obține la sediul Primăriei Municipiului Brad, Str. Independenței, nr.2, camera 16.

Relații suplimentare la telefon numărul 0254-612665.

Licitația se va repeta, dacă este cazul _____, până la adjudecare.

Întocmit,

CONTRACT DE LOCATIUNE

pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință
Încheiat astăzi _____

În temeiul prevederilor _____, în baza Hotărârii nr. ____/____ a Consiliului Local al Municipiului Brad, a procesului verbal încheiat cu ocazia licitației/negocierii, s-a încheiat prezentul contract de locațiune.

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Brad cu sediul în Brad, str. Independenței, nr.2, reprezentat prin primar FLORIN CAZACU, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al municipiului Brad, în calitate de **locator**, pe de o parte

și
_____, cu sediul în _____, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului _____, cod de identificare fiscală _____, reprezentat prin domnul/doamna _____, legitimat cu C.I. seria _____, nr. _____, CNP _____, în calitate de **locatar**, pe de altă parte.

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 – Obiectul contractului de locațiune îl constituie folosința _____ situat în Brad, str. _____, nr. _____, în suprafață de _____ mp..

Art.2 (1) Bunul închiriat este dat în folosința locatorului pentru destinația de _____. Locatarul se obligă să respecte profilul de activitate declarat, sau stabilit de Consiliul Local al municipiului Brad, prevăzut la alineatul precedent pe toată durata închirierii, sau până la schimbarea acestuia în condițiile legii și în condițiile prevăzute de hotărârile Consiliului Local.

(2) Predarea – primirea bunului se va consemna în procesul verbal de predare – primire ce va fi încheiat între părți.

CAP.III DURATA CONTRACTULUI

Art.3 (1) Termenul de închiriere este de _____, începând cu data de _____ până la data de _____, cu posibilitatea prelungirii, cu acordul ambelor părți, în condițiile respectării clauzelor contractuale de către locatar.

(2) La expirarea termenului prevăzut, părțile contractante, pot conveni să prelungească contractul printr-un act adițional. Locatarul are obligația să-l notifice pe locator, cu 30 de zile înainte de expirarea termenului contractual, exprimându-ți disponibilitatea pentru prelungirea contractului.

(3) **În prezentul contract, nu-și găsește aplicabilitatea art.1810 Cod Civil, în sensul că, tacita relocațiune nu operează. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul nu se prelungește de drept.**

CAP. IV PREȚUL LOCATIUNII ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.4 (1) Prețul locațiunii, respectiv chiria lunară, este de _____, conform Hotărârii Consiliului Local nr. ____/____ și a ofertei nr. _____.

(2) Chiria se va achita lunar până în ultima zi a lunii în curs. Plata se poate face la casieria Primăriei municipiului Brad sau în contul nr. RO90TREZ36921A300530XXXX cod fiscal 4374962 deschis la Trezoreria Brad.

(3) Întârzierea la plata chiriei se supune penalizărilor de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere, din

suma datorată, urmând ca la întârzieri consecutive de 3 (trei) luni, sau nerespectarea destinației pentru care spațiul a fost închiriat, constituie motiv de încetare de drept, fără nicio formalitate prealabilă, a contractului din inițiativa locatorului și de evacuare necondiționată a locatarului.

CAP. V OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 5 – Locatorul se obligă:

- a) să predea spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în Brad, _____, în baza unui proces verbal de predare – primire;
- b) să stabilească profilul de activitate al spațiului;
- c) să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș, obiectul închirierii și să controleze periodic respectarea profilului stabilit la Art. 2 al acestui contract.

CAP. VI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 6 (1) Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria datorată, prevăzută la art. 4, la termenele și în condițiile prezentului contract;
- b) să accepte indexarea anuală a chiriei, cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică și aprobată prin hotărâre a Consiliului Local;
- c) să se prezinte la sediul locatorului, în ultima decadă a lunii în curs, în vederea ridicării facturii de plată a chiriei;
- d) să execute pe cheltuială proprie, eventualele lucrări de reparații, reamenajare, conectare la utilități, fără pretenții de despăgubire, la încetarea din orice cauză a locațiunii;
- e) să nu facă nicio modificare constructivă asupra bunului închiriat fără acordul locatorului și să facă reparațiile locative necesare pentru ca bunul să nu se degradeze sau deterioreze ;
- f) să nu schimbe destinația;
- g) să nu cedeze sau subînchirieze;
- h) să accepte eventualele modificări care intervin în cuantumul chiriei;
- i) să încheie contract de furnizare energie electrică, pe cheltuială proprie;
- j) să asigure paza bunului închiriat;
- k) să înștiințeze, în maxim 24 de ore, pe locator, despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- l) să răspundă de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- m) să răspundă de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;
- n) să elibereze spațiul închiriat, la încetarea contractului, în termen de 3 (trei) zile de la data apariției unei cauze de încetare, fără a fi necesară notificarea. În caz contrar, se va proceda la evacuarea acestuia, în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale administrativă, conform prevederilor legale în vigoare;

(2) Locatarul va datora chirie și obligații de plată accesorii, până la părăsirea efectivă a spațiului sau până la punerea efectivă în executare a hotărârii de evacuare;

(3) Orice lucrări de modernizare și consolidare, se efectuează în spațiu numai cu acordul și, după caz, avizul Consiliului Local al municipiului Brad și cu obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare;

o) în situația în care, chiriașul eliberează spațiul deținut înainte de expirarea termenului contractual, este obligat să notifice locatorul cu 30 de zile înainte și să solicite încheierea procesului verbal de predare – primire. Până la data întocmirii procesului verbal, acesta are obligația să achite chiria și obligațiile de plată accesorii calculate, conform prevederilor legale în vigoare;

p) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, ori de câte ori acest lucru este necesar, pentru a controla bunul închiriat și starea acestuia;

q) la încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie spațiul cel puțin în aceeași stare în care a fost primit, conform celor descrise în procesul verbal de predare – primire încheiat la data

perfectării contractului, situație ce va fi consemnată într-un proces verbal;

r) să declare contractul de închiriere la Compartimentul Taxe și Impozite Locale;

s) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin contracte. Repararea oricărui prejudiciu pe care chiriașul îl va cauza acestora, revine în exclusivitate chiriașului;

t) respectarea tuturor normelor legale în vigoare, în domeniul apărării împotriva incendiilor, sens în care următoarele obligații:

t1) să stabilească, prin dispoziții scrise, responsabilitățile și modul de organizare pentru apărarea împotriva incendiilor, să le actualizeze ori de câte ori apar modificări și să le aducă la cunoștința utilizatorilor și oricăror persoane interesate;

t2) să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa și să asigure corelarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor cu natura și nivelul riscurilor;

t3) să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu obstrucționeze, în nici un fel, efectuarea acestora;

t4) să asigure întocmirea și actualizarea planurilor de intervenție și condițiile pentru aplicarea acestora în orice moment;

t5) să asigure utilizarea, verificarea, întreținerea și repararea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor, cu personal atestat;

t6) să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor;

t7) să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului;

t8) să aducă la cunoștința proprietarului, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu;

t9) să îndeplinească orice alte atribuții prevăzute de lege, privind apărarea împotriva incendiilor.

ț) să asigure curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor de orice fel, repararea și înlocuirea garniturilor metalice și ușilor de curățire a cenușii la sobe (dacă este cazul);

u) repararea și revizuirea instalației electrice, repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, înlocuirea becurilor, repararea tablourilor electrice;

v) curățirea de frunze, noroi și alte sedimente a jgheburilor și burlanelor, curățirea zăpezii, a țurțurilor de gheață, etc.;

x) la expirarea termenului și în cazul rezilierii contractului, chiriașul nu se va întoarce cu pretenții pentru investițiile efectuate în spațiu, acestea sunt și vor rămâne în proprietatea locatorului.

CAP.VII SUBLOCATIUNEA ȘI ÎNCHIRIEREA

Art. 7 – Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea, în tot sau în parte, a bunului închiriat și orice formă de asociere sau colaborare (după caz).

CAP.VIII ÎNCETAREA LOCATIUNII

Art. 8 (1) Contractul încetează prin:

a) expirarea termenului prevăzut în contract;

b) acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante;

c) desființa titlului locatorului; locatorul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al spațiului, ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, locatorul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la locatar și nici atribuirea unui alt spațiu;

d) prin reziliere, în caz de nerespectare de către chiriaș a oricărei clauze din contract;

e) încetarea de drept, când nevoile urbanistice sau administrative, precum și interesul public impun acest lucru;

f) în cazul întârzierii la plata chiriei 3 luni consecutiv, locatorul va notifica locatarului, intenția de

reziliere a contractului, rezilierea operează de drept dacă în termen de 30 de zile de la notificarea locatarului nu își îndeplinește obligațiile cu privire la plata chiriei.

g) desființarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a _____.

(2) Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de locator, locatarul este obligat să plătească chiria până la data predării spațiului sau a evacuării, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

CAP.IX RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.9 - Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract, partea în culpă, datorează celeilalte părți daune. Daunele se vor determina în funcție de prejudiciul adus. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiză tehnică.

Art.10 – Pact comisoriu:

În caz de neexecutare, contractul se consideră desființat la notificarea locatarului de către reprezentanții Municipiului Brad, în cazul în care locatarul nu-și execută obligațiile contractuale prevăzute la art.6 alin. d), e), f). Prin urmare, rezilierea intervine de drept, după notificarea locatarului, de către reprezentanții Municipiului Brad.

Art.11 – Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau executarea necorespunzătoare, total sau parțial, a oricărei obligații, care îi revine în baza acestui contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației, a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege, cu condiția notificării în termen de 10 zile de la producerea evenimentului.

Art.12 – Orice modificări în statutul juridic, act de înființare, sediu al locatarului vor trebui anunțate, în termenul limită de 48 ore, locatorului. Locatorul își rezervă dreptul de a refuza pe viitor, închirierea imobilelor, către locatarii care nu și-au executat obligațiile contractuale anterioare cu buna credință.

CAP.X DISPOZIȚII FINALE

Art.13 – Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care face parte integrantă din prezentul contract, excepție făcând hotărârile Consiliului Local, prin care se aduc modificări la tarife sau alte acte normative – legi, hotărâri de Guvern, ordonanțe, ale căror prevederi sunt imperative și nu fac obiectul unui act adițional.

Art.14 – La încetarea contractului, atunci când locatarul datorează locatorului chirie restantă, obligații de plată accesorii sau daune, locatorul are drept de retenție asupra unor bunuri din spațiu, până la data când obligația bugetară se stinge.

Art.15 – Eventualele litigii care s-ar putea ivi, în legătură cu acest contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente.

Art.16 – Prezentul contract de închiriere produce efecte de la data încheierii acestuia.

Art.17 - Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL BRAD
P R I M A R,
Șef Serviciu Buget, Finanțe

LOCATAR,

Control financiar preventiv,

Consilier juridic,

Întocmit,

