

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA VICTORIA
CONSILIUL LOCAL

Nr. 14 / 03.03.2022

PROIECT

HOTARAREA Nr. _____
din _____

privind : **scoaterea la licitație publică în vederea închirierii unui spațiu situat în clădirea Dispensar Uman din satul Victoria, aflat în domeniul public al comunei Victoria**

Consiliul local Victoria întrunit în sesiunea _____ din _____;

Având în vedere referatul de aprobare al d-lui primar Albu Costel în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. _____ / _____;

Având în vedere raportul de specialitate al compartimentului contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, înregistrat sub nr.2111/28.02.2022;

Având în vedere prevederile art.554, art.861, alin.(3) și art.1778, alin.(1) din Legea nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul consultativ al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local:

- activități economico – financiare, administrarea domeniului public și privat, agricultură;
- activități social-culturale, învățământ, sănătate, muncă și protecție socială, protecție copii, culte, tineret și sport;
- urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice,

Având în vedere prevederile art.129, alin.(6), lit.a) și art.333, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139, alin.(3), lit.g) și art.196, alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă scoaterea la licitație publică în vederea închirierii unui spațiu în suprafață de 19 mp situat în clădirea Dispensar Uman din satul Victoria, str.Bujorilor, nr.400, aflată în domeniul public al comunei Victoria, înscrisă în cartea funciară nr.71866, valoare de inventar 36012 lei, cu destinația cabinet stomatologic.

Art.2. Durata închirierii se stabilește la 5(cinci) ani, cu posibilitate de prelungire, iar prețul minim al închirierii la 1,1 euro/mp/lună.

Art.3. Se aprobă studiul de oportunitate prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește d-l primar Albu Costel pentru a semna contractul de închiriere, în numele comunei Victoria, județul Brăila.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi publicată în Monitorul Oficial Local al comunei Victoria, comunicată compartimentului contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, Primarului comunei Victoria și Instituției Prefectului Județul Brăila de către compartimentul monitorizare proceduri administrative, relații publice, resurse umane, registratura.

Inițiator
Primar
Costel Albu

Avizat
Secretar general
Vasile Mihai

Această hotărâre a fost adoptată cu un număr de --- voturi, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție îndeplinindu-se cerința de majoritate absolută.

Operațiunea	Data	Responsabil de procedură	Semnătura
Comunicarea către primar		Inspector Nicoleta Boteanu	
Comunicarea către prefect			
Aducerea la cunoștință publică			
Hotărârea devine obligatorie			

STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea închirierii unui spațiu în suprafață de 19 mp situat în clădirea Dispensar Uman din satul Victoria, jud. Brăila, aflat în domeniul public al comunei Victoria

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Spațiul în suprafață de 19 mp situat în clădirea Dispensar Uman din satul Victoria, înscris în cartea funciară nr. 71866, aflat în domeniul public al comunei Victoria la poziția nr. 21.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii:

- Furnizarea serviciului de cabinet stomatologic către cetățeni aparținând comunei Victoria
- Realizarea unor venituri suplimentare la bugetul local

3. Nivelul minim al chiriei

- 1,1 euro/mp/lună

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

- licitație publică

5. Durata de închiriere:

- 5 ani, cu posibilitate de prelungire la cererea chiriașului exprimată în scris cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea contractului de închiriere.

6. Termen previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere:

- 30 de zile lucrătoare.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a contractului de închiriere a spațiului în suprafață de 19 mp situat în clădirea Dispensar Uman din satul Victoria, aflat în domeniul public al comunei Victoria

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORULUI PROCEDURII DE LICITAȚIE:

Primăria Comunei Victoria, județul Brăila, cu sediul în comuna Victoria, sat Victoria, județul Brăila, cod fiscal 4342812, tel/fax: 0239/699729, e-mail: victoriaprimaria@yahoo.com.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Persoana interesată are dreptul de a transmite a solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere.
2. Proprietarul are obligația să asigure obținerea documentație de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
3. Modalitatea de obținere a documentației de atribuire, de către persoanele interesate, se face prin punerea la dispoziție a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, celor care au înaintat o solicitare în acest sens.
4. Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către proprietar a termenului de 5 zile lucrătoare, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
7. Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
8. Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebări aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
9. Proprietarul are obligația de a transmite răspuns la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
11. Procedura de licitație se poate desfășura și dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost făcute cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
13. În cazul în organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
14. Au dreptul de a participa la procedura de licitație publică, persoanele fizice și/sau juridice, române sau străine, care prestează servicii stomatologice și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) îndeplinește la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în insolvență, faliment sau lichidare.
15. Nu are dreptul să participe la licitație, persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative – teritoriale 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, calculate de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III. CAIETUL DE SARCINI

A. Informații generale

1. *Descrierea bunului care urmează a fi închiriat:* un spațiu în suprafață de 19 mp în clădirea Dispensarul Uman din satul Victoria, str. Bujorilor, nr. 400 înscris în cartea funciară sub nr. 71866, aflat în domeniul public al comunei Victoria.
2. *Destinația bunului ce face obiectul închirierii:* cabinet stomatologic.
3. *Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu, urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul închirierii:* realizarea de venituri suplimentare la bugetul local.

B. Condiții generale ale închirierii

1. *Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii:*
— proprietate publică a comunei
2. *Obligațiile privind protecția mediului:*

- cele stabilite potrivit legislației în vigoare
3. **Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**
— Da
 4. **Interdicția subînchirierii bunului:**
— Da
 5. **Condițiile în care chiriașul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii:**
— Nu este cazul
 6. **Durata închirierii:**
— 5 ani, cu posibilitate de prelungire la cererea chiriașului exprimată în scris cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea contractului de închiriere
 7. **Chiria minimă:**
— 1,1 euro/mp/lună
 8. **Garanția se stabilește la nivelul contravalorii a două luni de chirie.**
- C. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:**
- trebuie elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
 - au caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată durata de valabilitate stabilită de proprietar;
 - se depun la adresă și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunț.
- D. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:**
- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri, în sarcina chiriașului;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri, în sarcina proprietarului;
 - e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertele se redactează în limba română;
2. Ofertanții transmit, la Compartimentul Contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, ofertele lor în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, până la ora 9:00 a zilei stabilite pentru deschiderea ofertelor și se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.

3. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și trebuie să conțină:
 - a) O fișă de informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform anexei 1, la prezentul caiet de sarcini;
 - b) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație /caiet de sarcini în sumă de 5 lei, în copie (la licitație se va prezenta originalul);
 - c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului, după cum urmează:

A-pentru persoanele juridice

- a) copii după certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrul comerțului, de pe actul constitutiv, actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscal;
- b) act de identitate reprezentant legal, sau al persoanei care reprezintă potențialul chiriaș;
- c) împuternicire acordată persoanei care reprezintă potențialul chiriaș la ședința de licitație, dacă este cazul .
- d) dovada privind achitarea obligațiilor către bugetul de stat și bugetul local prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent în original sau copie legalizată, valabil la data licitației.

B –pentru persoanele fizice

- a) copie după actul de identitate;
 - b) în situația în care potențialul chiriaș este în imposibilitatea de a se prezenta la ședința de licitației, poate împuternici o altă persoană, în baza unei delegații în aceasta situație urmând a se depune și copia actului de identitate a împuternicitului.
 - c) dovada privind achitarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent în original sau copie legalizată, valabil la data licitației.
4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Formularul de oferta completat corespunzător, potrivit anexei nr. 3 la prezentul caiet de sarcini, va conține în mod obligatoriu semnătura în original a ofertantului.
 5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.
 6. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.
 7. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
 8. Ofertele depuse și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar și prezentele instrucțiuni vor fi excluse de la licitație și vor fi restituite ofertanților fără a mai fi deschise.

9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
10. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

V. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

- Cel mai mare nivel al chiriei – pondere 40 %;
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%;
- Protecția mediului înconjurător – 15%;
- Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 15%.

VI. DESFAȘURAREA LICITAȚIEI

Licitația se desfășoară la data și ora specificate în anunțul privind organizarea și desfășurarea licitației, la sediul Primăriei comunei Victoria, sat Victoria, str. Nuferilor, nr. 335, județul Brăila. Ședința de licitație este condusă de președintele comisiei, parcurgând-se următoarele etape:

1. în ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației în cazul în care sunt minim doi participanți la licitație, președintele comisiei de licitație anunță obiectul licitației, face prezenta participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acestuia, inclusiv cele de publicitate.
2. după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de licitație analizează documentele depuse de fiecare ofertant – potențial chiriaș, verificând îndeplinirea condițiilor de participare la licitație și existența actelor prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
3. comisia de licitație elimină ofertele participanților/chiriașilor care nu conțin în totalitate documentele solicitate. Comisia de licitație va analiza documentele prezentate și va întocmi lista cu ofertanții acceptați excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat în totalitate, până la începerea licitației, documentele de participare. Rezultatul analizei se consemnează într-un proces-verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei și de potențialii cumpărători prezenți, prin aceste semnături declarând că nu există nici o obiecție.
4. în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost făcute cel puțin două oferte valabile proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
5. în cazul organizării unei noi licitații, se publică se site-ul primăriei: www.primariavictoria-br.ro, anunțul conform căruia se reia licitația, iar procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

6. după anunțarea câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, se declară închisă licitația, în urma căreia se întocmește procesul-verbal care se semnează de către comisia de licitație și de către participanții la licitație.
7. procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul organizatorului.
8. participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care considera ca nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației.
9. contestațiile se depun la sediul organizatorului licitației, în termen de 24 ore de la încheierea acesteia iar instituția răspunde în termen de 5 zile de la depunerea acestora.
10. în urma declarării ofertei câștigătoare, autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

VII. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC:

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*.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ al tribunalului Brăila.
3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel Galați, conform prevederilor legale.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

A. Drepturile chiriașului

- (1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate publică a comunei ce fac obiectul contractului de închiriere.
- (2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.
- (3) Chiriașul are dreptul de a solicita prelungirea contractului de închiriere.

B. Drepturile proprietarului

- (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificare prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite prin contractul de închiriere.
- (3) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- (4) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral unele clauze ale contractului de închiriere în situația în care chiriașul dorește prelungirea acestuia.

C. *Obligațiile chiriașului*

- (1) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- (2) Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.
- (3) Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.
- (4) Chiriașul este obligat să plătească chiria.
- (5) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.)
- (6) La încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- (7) În termen de cel mult 90 de zile de la data închirierii contractului, chiriașul este obligat să depună cu titlul de garanție contravaloarea a 2(două) luni de chirie.
- (8) Chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de proprietar, în mod unilateral, fără a putea solicita încetarea acestuia.
- (9) Chiriașul este obligat să își îndeplinească atribuțiile privind apărarea împotriva incendiilor și instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență.
- (10) Chiriașul este obligat să solicite prelungirea contractului de închiriere cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea acestuia, dacă își exprimă în scris această intenție.
- (11) Chiriașul este obligat să se prezinte pentru a semna actul adițional pentru prelungirea contractului de închiriere până la data expirării contractului inițial, în situația în care este de acord cu eventualele modificări ale unor clauze contractuale comunicate de către proprietar.

D. *Obligațiile proprietarului*

- (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
- (2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- (3) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor chiriașului.
- (4) Proprietarul este obligat să comunice chiriașului, în situația când acesta a cerut prelungirea contractului de închiriere, cu cel puțin 5 zile înainte de expirarea acestuia, dacă cererea acestuia se aprobă și eventualele modificări ale unor clauze contractuale.

FIȘA DE INFORMAȚII

A ofertantului persoană fizică/juridică:

Cod numeric personal/ cod de înregistrare fiscală:

Seria și nr. BI/CI/NR. Înregistrare registrul comerțului:

Domiciliul/sediul:

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnata/Subscrisa _____

doresc a participa la licitația organizată de Consiliul local Victoria în vederea
închirierii unui spațiu _____.

SEMNĂTURĂ/ȘTAMPILĂ

OFERTA DE PREȚ

Subsemnata/Subscrisa _____ cu
domiciliul în _____, județul _____, seria CI/ Nr.
înregistrare _____, CNP/CUI _____ oferă prețul de: _____
lei/lună.

SEMNĂTURĂ/ȘTAMPILĂ