



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRĂREA Nr. 118/2021

privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 aprilie 2021;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 9386/19.02.2021 și Raportul de specialitate nr. 9389/19.02.2021 întocmit de Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care propune aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de închiriere de terenuri, clădiri existente ori alte bunuri imobile de către Municipiul Miercurea-Ciuc.

Pe baza rapoartelor comisiei

- juridice
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism

În baza prevederilor art. 120 – 121 și art. 136 din Constituția României și art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și în temeiul prevederilor art. 2, alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Având în vedere prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local cu nr. 20/19.02.2021, a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Miercurea-Ciuc, în spațiul accesibil publicului atestat prin procesul-verbal de afișare nr. 21/19.02.2021 și a fost publicat pe pagina de internet la adresa: www.miercureaciuc.ro;

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (1) și (2), art. 139, alin. (1) (3) lit. i), art. 196 alin (1), lit. a), precum și art. 627 alin (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de stabilire a modalității de închiriere de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, conform **anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. Se aprobă desemnarea comisiei de evaluare și negociere, cu următoarea componență:

- Trandafir - Orán Timea - consilier municipal;
- Biró Albin - consilier municipal;
- Bardocz László - consilier municipal.



Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

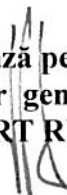
Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județului Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, Dl Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea Ciuc, Dna Sógor Enikő;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, Dl Bors Béla;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea Ciuc, Dl Dósa Szilárd;
- f) Serviciului patrimoniu și comercial;
- g) Membrilor comisiei.

Președintele ședinței
TRANDAFIR- ORBÁN TÍMEA



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



REGULAMENT

Pentru închirierea de terenuri, clădiri existente ori alte bunuri imobile

CADRU LEGAL

În baza prev. art. 120 – 121 și 136 din Constituția României și a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achiziții publice, cu modificările și completările ulterioare, statuate în Paragraful 4 – Exceptări specifice, art. 29 alin. (1) lit. a) conform căruia cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, coroborat cu prevederile art. 30 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii - Secțiunea a 4-a – Exceptări aplicabile contractelor de concesiune de servicii conform căruia: ”Prezenta lege nu se aplică contractelor de concesiune de servicii care au ca obiect:a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora”;

Văzând principiile enunțate de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 2, alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Ținând cont de prevederile art. 5, pct. 10 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră „Autonomia locală conferă autorităților administrației publice locale dreptul și capacitatea efectivă, în condițiile legii, să soluționeze și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul căroră sunt alese, treburile publice”, Consiliul Local al Municipiului Miercurea - Ciuc, conform atribuțiilor ce îi revin în temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și (2) coroborat cu prevederile art. 139 alin.(1) (3) lit.g, prin hotărâre, adoptă prezentul Regulament privind închirierea de terenuri, clădiri existente ori alte bunuri imobile, denumit în continuare regulament.

CAPITOL I.
Dispoziții generale

Secțiunea 1
Scopul și principiile



Art. 1. – Prezentul regulament reglementează modalitățile și procedura de atribuire a contractului de achiziție prin închiriere având ca obiect dobândirea dreptului de folosință asupra imobilelor terenuri, clădiri existente, ori asupra altor imobile.

Art. 2. – (1) Scopul prezentului regulament îl constituie:

- garantarea și tratamentul egal și nediscriminarea ofertanților;
- asigurarea transparenței și integrității procesului de închiriere;
- asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de către autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc.

(2) Principiile care stau la baza închirierii imobilelor terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora sunt:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor;
- c) asumarea răspunderii.

Secțiunea 2.

Definiții

Art. 3. – În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1. acceptarea ofertei câștigătoare – comunicarea privind rezultatul procedurii de achiziție prin închiriere de imobile, prin care autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc își manifestă acordul de a se angaja juridic în contractul de achiziție de imobile (contract de închiriere) sau alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora ce urmează a fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
2. contract – orice contract, ce are ca obiect închirierea de imobile (teren, clădiri sau alte bunuri imobile) de către autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc;
3. fonduri publice – sume alocate din bugetul Municipiului Miercurea – Ciuc pentru închirierea de imobile prealabil fundamentate și aprobate;
4. imobil – sunt imobile, în înțelesul prezentului regulament, terenurile intravilane și/sau extravilane și clădirile în cazul cărora prevederile art. 537 Cod Civil și art. 1 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile.



5. zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucrătoare. Termenul exprimat în zile începe să curgă de la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului; ziua în cursul căreia a avut loc un eveniment sau s-a realizat un act al autorității contractante nu este luată în calculul termenului. Dacă ultima zi a unui termen exprimat altfel decât în ore este o zi de sărbătoare legală, o duminică sau o sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare.

Secțiunea 3.

Domeniu de aplicare

Art. 4. – Prezentul regulament se aplică, în cazul închirierii de terenuri, clădiri, sau alte bunuri imobile, respectiv pentru încheierea contractului de închiriere având ca obiect bunuri imobile – cum s-a definit la art. 3 pct. 4 al prezentului regulament.

CAPITOLUL II.

Reguli aplicabile în cazul închirierii de imobile

Secțiunea 1.

Reguli generale

Art. 5. – Autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc, au obligația de a respecta principiile prevăzute la art. 2 alin. (2) în relația cu persoanele interesate să facă oferte care au ca obiect închirierea unor imobile.

Art. 6. – (1) Procedura privind închirierea de imobile de către Municipiul Miercurea – Ciuc este procedura negocierii de preț.

(2) Negocierea de preț este procedura prin care autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc, prin comisii de evaluare numite potrivit prezentului regulament, analizează propunerile financiare ale ofertanților, negociază clauzele contractuale, inclusiv prețul, cu unul sau mai mulți ofertanți clasafi pe primele locuri după ierarhizarea ofertelor, după caz.

Art. 7. – (1) Municipiul Miercurea – Ciuc închiriază imobile exclusiv pentru scopul realizării și satisfacerii interesului public ale locuitorilor.

(2) Oportunitatea, necesitatea închirierii de imobile trebuie să conțină, de către autoritățile administrației publice locale, în cuprinsul unei note de fundamentare care stă la baza alocării fondurilor publice pentru acest scop, ori, în cazuri excepționale, în cuprinsul unui referat de aprobare care stă la baza aprobării condițiilor de închiriere de către Consiliul Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

Art. 8. – Municipiul Miercurea – Ciuc are dreptul să inițieze procedura de negociere de preț pentru închirierea de imobile finalizată prin încheierea unui contract de închiriere, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:



- să fie alocate fonduri publice pentru închirierea de imobile în bugetul local al Municipiul Miercurea aprobat pentru anul în care se realizează procesul de închiriere de imobile;
 - imobilele ce urmează să fie luate în chirie să satisfacă nevoile și scopul pentru care se dorește închirierea , fapt ce trebuie să rezultă din studiul de oportunitate întocmit și aprobat;
 - din conținutul reglementărilor urbanistice să rezulte că imobilul îndeplinește cerințele necesare pentru care se dorește închirierea ;
- să fie elaborată, la comanda exclusivă a Municipiului Miercurea – Ciuc un raport de evaluare de către un evaluator specializat, în condițiile legii.

Secțiunea 2 – a.

Reguli de elaborare a documentației de achiziție prin închiriere de imobile

Art. 9. – (1) Documentația de achiziție prin închiriere de imobile se elaborează de compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Miercurea – Ciuc și se supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

(2) În cazul în care autoritatea publică nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea documentației de închiriere de imobile, aceasta poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

(3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 98/2016, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, ale Legii concurenței nr. 21/1996, republicată, și ale Legii nr. 11/1991 privind combaterea concurenței neloiale, cu modificările și completările ulterioare.

(4) În cadrul documentației elaborate și aprobate în condițiile alin. (1) se precizează orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de închiriere de imobile de către Municipiul Miercurea – Ciuc.

(5) Documentația de achiziție prin închiriere de imobile cuprinde:

- a) studiul de oportunitate;
- b) fișa de date;
- b) caietul de sarcini;
- c) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(6) Studiul de oportunitate se aprobă de către chiriaș, respectiv de către Consiliul Local al Municipiul Miercurea – Ciuc, pe baza propunerii Primarului, Viceprimarilor sau Consilierilor Municipiului Miercurea - Ciuc.

(7) Închirierea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiul Miercurea – Ciuc.



(8) Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în cel puțin, următoarele elemente minime:

- a) descrierea și identificarea bunului imobil care urmează a fi închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea imobilului;
- c) nivelul estimativ lunar al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru închirierea imobilului și justificarea alegerii procedurii;
- e) alte informații, motive și justificări relevante, după caz.

(9) Fișa de date cuprinde:

- a) informații generale cu privire la Municipiul Miercurea – Ciuc;
- b) descrierea și identificarea imobilului care urmează a fi închiriat;
- c) nivelul estimativ lunar al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru închirierea imobilului;
- e) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- f) alte informații considerate relevante de către Municipiul Miercurea – Ciuc pentru închirierea de imobile.

(10) În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (6) persoanele desemnate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Miercurea – Ciuc elaborează caietul de sarcini pe care îl supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

(11) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

1. informații generale privind obiectul închirierii de imobile;

1.1. descrierea și identificarea bunului imobil care se dorește să fie închiriat, (inclusiv parametrii minimi pe care trebuie să îi aibă imobilele, respectiv suprafața imobilelor, după caz, zona în care se dorește a fi amplasate imobilele, actul juridic prin care se face dovada că imobilele nu sunt grevate de sarcini, actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, cartea tehnică a construcției după caz, orice alte documente considerate relevante pentru achiziție);

1.2. destinația bunurilor imobile care se doresc a fi închiriate;

1.3. motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc pentru închirierea imobilelor;

2. condiții generale ale închirierii de imobile:

2.1. precizări privind modalitățile de plată;

2.2. precizări privind criteriile de ierarhizare și ponderea lor;

2.2.1. criteriile de ierarhizare se stabilesc prin luarea în considerare a elementelor care au un corespondent în cerințele solicitate a fi îndeplinite de imobile, fără a se limita la următoarele:

- a) suprafața și categoria de folosință a imobilelor;
- b) suprafața totală construită, după caz;
- c) suprafața liberă de construcții, după caz;
- e) suprafața totală a imobilului (construcție și / sau teren);



- f) amplasarea zonală a imobilelor, după caz;
- g) anul construcției, după caz;
- h) distanța față de un mijloc de transport în comun, dacă este cazul;
- i) utilitățile obligatorii;
- j) căi de acces rutier;
- k) suprafața utilă minimă, după caz;
- l) posibilități de compartimentare, după caz;
- m) posibilitate de parcare supraterană ori subterană, după caz;
- n) finisaje interioare, după caz;
- o) finisaje exterioare, după caz;
- q) prețul (metru pătrat construit sau oferta în totalitate);

2.2.2. Gradul de importanță al criteriilor de ierarhizare se stabilește de la caz la caz, în funcție de prioritatea de îndeplinire, prin caietul de sarcini.

2.3. clauzele obligatorii pentru contractul de închiriere de imobile;

3. instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei;

4. orice alte informații relevante privitoare la desfășurarea procedurii de negociere.

Secțiunea 3 – a.

Reguli privind anunțul de închiriere de imobile

Art. 10. – (1) Anunțul de închiriere se întocmește după aprobarea documentației de închiriere de către autoritatea administrației publice.

(2) Anunțul de închiriere trebuie să cuprindă, cel puțin, următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea administrației publice locale, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și / sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
- b) informații generale cu privire la imobil , în special descrierea bunului imobil ;
- c) informații cu privire la documentația de închiriere, cum ar fi modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de închiriere;
- d) informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care este programată începerea negocierilor;

(3) Anunțul de închiriere de imobile se publică într-un cotidian local și pe site-ul autorității administrației publice locale, respectiv pe www.miercureaciuc.ro, www.szereda.ro , cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.



(4) În cazuri excepționale, prevăzute la art. 11, autoritatea administrației publice locale poate transmite direct cereri de oferte către persoane fizice sau juridice care pot participa la procedura de închiriere.

(5) Data limită de depunere a ofertelor este stabilită în documentația de achiziție prin închiriere și este cuprinsă între 10 și 30 de zile de la data comunicării cererii de ofertă sau de la data apariției anunțului într-un cotidian local și pe site-ul autorității administrației publice locale, respectiv pe www.miercureaciuc.ro, www.szereda.ro.

Art. 11. – (1) În situația în care obiectul închirierii îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive ale căror realizare invocă existența unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici și / sau modul, locul amplasării acestuia, autoritatea administrației publice locale va putea să transmită direct cerere de ofertă către proprietarul respectiv.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică restrictiv, și numai în acele situații, când imobilul are caracteristici specifice datorită locului de amplasare.

Secțiunea a 4-a.

Comisia de evaluare și negociere

Art. 12. – (1) Pentru evaluarea ofertelor, se desemnează o comisie de evaluare și negociere alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3.

(2) Componența comisiei prevăzută la alin. (1), se va stabili prin hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

(3) Comisia alege un președinte și un secretar dintre membri săi.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot.

(5) La ședințele comisiei de evaluare și negociere președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care reprezintă relevanță din perspectiva închirierii imobilului, aceștia neavând calitatea de membri.

(6) Persoanele prevăzute la alin. (5) nu au drept de vot.

(7) Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art. 13. – (1) Membrii comisiei și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 14 din prezentul regulament.

(2) Membrii comisiei și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra în dosarul achiziției.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe Primarul Municipiului Miercurea – Ciuc despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu o altă persoană.

(4) Atribuțiile comisiei de evaluare și negociere sunt:



a) identificarea imobilelor care se doresc a fi închiriate, inclusiv prin vizite pe teren și consemnarea celor constatate într-un proces-verbal;

b) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele depuse;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea unui raport final a ofertei/lor, al cărui model urmează să fie aprobată pentru fiecare caz în parte în cuprinsul documentației de închiriere;

e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute în documentația de închiriere, pentru fiecare ofertă;

f) stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse;

g) aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite în documentația de închiriere;

h) stabilirea ierarhiei ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse (suprafața minimă, locul de amplasare etc.)

i) negocierea prețului cu ofertantul invitat la negocieri;

j) în situația prevăzută la art. 11 din prezentul regulament, pe baza ofertei înaintate, va negocia chiria lunară/anuală;

(5) Comisia de evaluare și negociere este legal întrunită numai în prezența tuturor/majoritatea membrilor.

(6) Comisia de evaluare și negociere adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de achiziție prin închiriere și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(7) Membrii comisiei de evaluare și negociere au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Secțiunea a 5-a.

Reguli privind conflictul de interese

Art. 14. – (1) Pe parcursul aplicării procedurii de închiriere de imobile autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc au 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) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

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

a) soț / soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț / soția, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane



juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare / evaluare a ofertelor.

CAPITOLUL III.

Închirierea de imobile

Secțiunea 1.

Reguli privind oferta

Art. 15. – (1) Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere preț, în condițiile prezentului regulament, orice persoană fizică sau juridică care este interesat de cedarea dreptului de folosință a unui imobil care are caracteristicile, respectiv îndeplinește cerințele prevăzute în documentația de închiriere de imobile, și care deține un titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară și liber de sarcini asupra acesteia.

(2) Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul de închiriere ori în cererea de oferte transmise în situația prevăzută la art. 11., după caz, în modalitățile prevăzute în documentația de achiziție prin închiriere, în fiecare caz în parte.

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

(4) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc în cuprinsul documentației de achiziție prin închiriere.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Oferta cea mai avantajoasă este cu prețul cel mai scăzut/ pe mp.

Art. 16. – (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de achiziție prin închiriere.

(2) Ofertantul are obligația de a depune oferta în conformitate cu prevederile celor cuprinse în documentația de achiziție prin închiriere.

(3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Art. 17. – (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în documentația de închiriere, în anunțul de închiriere și / sau în cererea de ofertă transmisă în situația prevăzută la art. 11, după caz.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a autorității administrației publice locale al Municipiului



Miercurea – Ciuc decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea administrației publice locale al Municipiul Miercurea – Ciuc, inclusiv comisia de evaluare și negociere, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art. 18. – (1) Comisia de evaluare și negociere respinge ofertele acelor persoane care se află în una dintre următoarele situații:

- a) persoana juridică care se află în stare de insolvență, faliment, lichidare, cel al cărui activitate se desfășoară sub coordonarea unui administrator / lichidator judiciar, cel al cărui activitate este suspendată;
- b) persoanele fizice și / sau juridice care nu și-au îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a altor creanțe față de bugetul local al Municipiul Miercurea - Ciuc;
- c) persoanele care prezintă informații nereale, false sau cei care refuză furnizarea informațiilor solicitate de către autoritatea administrației publice locale ale Municipiul Miercurea – Ciuc;
- d) ofertele acelor persoane care nu respectă cerințele din documentația de închiriere.

Art. 19. – (1) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.

(2) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritățile administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc.

Secțiunea a 2-a.

Reguli privind negocierea de preț pentru închirierea de imobile

Art. 20. – (1) Negocierea de preț pentru închirierea de imobile este procedura prin care autoritatea administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc, prin comisia de evaluare și negociere constituită potrivit prevederilor art. 12, negociază prețul cu unul sau cu mai mulți ofertanți, după caz.

(2) Prealabil demarării procedurii negocierii de preț, în etapa inițierii închirierii, autoritatea administrației publice locale, pe baza fondurilor publice alocate în bugetul local, va estima prețul – chiria lunară /anuală a imobilului pe care îl dorește să închirieze.

(3) Evaluarea prealabilă a prețului imobilului ce se dorește a fi închiriat se face prin elaborarea unui raport de evaluare / expertiză la valoare, efectuat de către un expert evaluator ANEVAR.

(4) Art. 9 alin. (2) se aplică în mod corespunzător.

Art. 21. – (1) La data prevăzută în anunțul achiziției sau a cererii de oferte transmise în condițiile art.11, după caz, comisia de evaluare și negociere va deschide plicurile care conțin ofertele în cadrul unei ședințe publice.



(2) Comisia de evaluare și negociere în cadrul ședinței de deschidere prevăzută la alin. (1), elimină ofertele care nu îndeplinesc cerințele prevăzute în documentația de achiziție prin închiriere și trece la ierarhizarea ofertelor pe baza criteriilor de ierarhizare stabilite în conținutul documentației de achiziție prin închiriere.

(3) Ofertanții ale căror oferte au fost admise și ierarhizate vor fi anunțați cu privire la ziua și ora în care comisia de evaluare și de negociere va efectua vizitarea imobilului, cu scopul de a analiza pe teren dacă imobilul îndeplinește sau nu cerințele și / sau caracteristicile prevăzute în documentația de închiriere, și implicit dacă corespunde scopului pentru care s-a inițiat procedura de închiriere. Despre vizitarea imobilului se întocmește un proces-verbal, în care, printre altele, se consemnează constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.

(4) Comisia de evaluare și negociere, în funcție de rezultatul ierarhizării și a vizitei prevăzute la alin. (3), transmite invitație de participare la negociere ofertantului al cărui ofertă se consideră cel mai corespunzător cu cerințele autorității administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de închiriere a imobilului.

(5) În situația prevăzută la art. 11., Comisia de evaluare și negociere, prin cererea de oferte, transmite și invitația de participare la negociere.

(6) La data menționată în invitația de participare, comisia de evaluare și negociere negociază chiria imobilului cu ofertantul clasat pe primul loc în urma ierarhizării, iar rezultatul se va consemna într-un proces-verbal de negociere.

(7) În situația prevăzută la art. 11., Comisia de evaluare și negociere negociază chiria imobilului cu ofertantul al cărui imobil are caracteristici unice și este singurul imobil care corespunde cu cerințele și cu scopul urmărit de autoritățile administrației publice locale.

(8) În cazul în care comisia de evaluare și negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra chiriei și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere pe următorul clasat.

(9) În situația existenței unui singur ofertant, și când părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de evaluare și negociere, va relua negocierile, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu ajung la un acord, comisia de evaluare și negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv modificarea unor prevederi ale dosarului de închiriere.

(10) Chiria lunară/ auală a imobilului, nu poate să depășească în nicio situație valoare de chirie practicat pe piață a imobilului, cuprins în raportul de evaluare întocmit în condițiile prevăzute la art. 20.

Secțiunea a 3-a.

Încheierea contractului de închiriere

Art. 22. - (1) În situația în care procedura de negociere se finalizează prin stabilirea ca eligibilă



a unei oferte, respectiv aceasta îndeplinește cerințele și caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție prin închiriere, s-a ajuns la un consens cu privire la chiria imobilului în urma negocierilor, comisia de evaluare și negociere propune prin raportul final autorității administrației publice locale, ca acesta prin reprezentantul legal, să încheie contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător.

(2) Încheierea contractului de închiriere se face în condițiile și cu respectarea celor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Prealabil încheierii contractului de închiriere, Consiliul Local al Municipiului Miercurea - Ciuc, prin hotărâre, va aproba modelul și clauzele contractuale și va mandata pe o persoană, ca acesta din urmă, să încheie în interesul și în numele Municipiului Miercurea – Ciuc contractul de închiriere.

(4) În situația în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termen de 5 zile de la primirea invitației pentru semnarea contractului, autoritatea contractantă va relua procedura de la faza de negociere cu ofertantul clasat pe următorul loc. Dispozițiile art. 20 și următorii sunt aplicabile.

(5) Dosarul închirierii, din care fac parte documentația de achiziție prin închiriere compusă din documentele prevăzute la art. 9 alin. (5), toate actele administrative aprobate de autoritățile administrației publice locale cu ocazia procedurii de închiriere, deciziile, rapoartele, procesele-verbale, declarațiile elaborate, întocmite și completate în cadrul activităților realizate de comisia de evaluare și negociere, se întocmește și se păstrează la Serviciul patrimoniu și comercial.

Secțiunea a 2-a.

Anexe, formulare

1. Nota de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării închirierii,
2. Anunțul de închiriere,
3. Documentația de închiriere,
4. Declarații de compatibilitate, imparțialitate, confidențialitate,
5. Proces verbal de deschidere a ofertelor,
6. Proces verbal de vizitare a imobilului,
7. Proces verbal de negociere,
8. Raport final.

CAPITOLUL IV.

Dispoziții finale

Art. 23. – Prevederile prezentului regulament se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Municipiului Miercurea – Ciuc, P-ța Cetății nr. 1, județul Harghita și prin publicarea pe site-ul oficial al Municipiului Miercurea – Ciuc, pe <http://www.miercureaciuc.ro>, <http://www.szereda.ro>.



DECLARAȚIE DE COMPATIBILITATE

Subsemnatul(a), membru în comisia de evaluare și negociere, că având
ca obiect, numit(ă) prin Hotărârea Consiliului Local nr., declar pe propria răspundere că:

- Nu dețin calitatea de asociat, acționar, membru fondator sau membru asociat, membru cooperador etc. în societățile, asociațiile/fundațiile, cooperativele agricole sau alte persoane juridice participante la procedura de închiriere imobile aferente anunțului nr. /..... ;

- Nu fac parte din consiliul de administrație/comisia de supraveghere/alt organ de conducere sau de supervizare a unuia participante la procedură;

- Nu sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoanele fizice participante

la procedură, respectiv cu asociații, acționarii, membrii fondatori sau membrii asociați, membrii cooperadori în societățile, asociațiile/fundațiile, cooperativele agricole sau alte persoane juridice participante la procedura respectivă, precum și cu administratorii, directorii, membrii Consiliul de administrație sau de supraveghere, a Consiliului director sau altui organ de conducere din cadrul acestora, respective cu cenzorii acestora.

Numele și prenumele.....

Semnătura

Data

DECLARAȚIE DE IMPARȚIALITATE

Subsemnatul(a), membru în comisia de evaluare și negociere având ca

obiect, numit(ă) prin Hotărârea Consiliului Local nr., în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, declar pe propria răspundere că nu am:

- nici un interes financiar în procedura de închiriere a unor imobile aferente anunțului nr. ... /.....;

- nici un interes financiar față de oricare ofertant;

- nici o rudă sau prieten apropiat având interese financiare în legătură cu subiectul sau cu ofertanții interesați;

- nici o afinitate sau înclinație personală care ar putea să îmi afecteze deciziile în legătură cu procesul de selecție;

- nici o obligație personală sau debite financiare ori de altă natură față de nici un ofertant, care ar putea să îmi afecteze deciziile în legătură cu procesul de selecție;

- nici un alt conflict de interese;

Mă angajez să prezint o nouă declarație care să prezinte în detaliu orice conflict, conflict potențial sau conflict aparent care ar putea apărea pe parcursul procesului pentru care am fost nominalizat, de îndată ce o astfel de situație s-ar ivi. În această situație fiind, mă angajez să accept orice măsură dispusă de autoritatea publică care m-a nominalizat, inclusiv înlocuirea mea.

Numele și prenumele.....

Semnătura

Data



DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE

Subsemnatul(a), membru în comisia de evaluare și negociere având ca, numit(ă) prin Hotărârea Consiliului Local nr., în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, declar pe propria răspundere următoarele:

Prin termenul informație înțeleg orice dată, document, grafic, hartă, planuri de execuție, baze de date și altele asemenea stocate prin orice mijloc și, de asemenea, orice informație pusă la dispoziție de autoritatea publică sau de investitor în legătură directă ori indirectă cu obiectul închirierii de imobile aferente anunțului nr. .../....., sau cu activitatea autorității publice.

Voi trata orice informație la care am acces sau mi-a fost dată ori adusă la cunoștință drept secretă și confidențială și nu o voi transmite unei terțe părți fără aprobarea în scris a autorității publice.

Această obligație nu se aplică în cazul în care transmiterea se face ca o consecință a unei obligații legale în vigoare.

Informațiile pe care le dețin le voi folosi în unicul scop de a efectua evaluarea ofertelor.

Mă angajez să nu copiez, să nu multiplic și să nu reproduc informația fără aprobarea conducătorului autorității publice și să nu permit persoanelor din afara comisiei de licitație să intre în contact cu informația și voi lua toate măsurile rezonabil posibile pentru a împiedica accesul la informația aflată sub controlul meu, precum și copierea acesteia.

Voi restitui imediat, la cererea autorității publice, toate informațiile secrete sau confidențiale aflate în posesia ori sub controlul meu.

Voi informa imediat autoritatea publică dacă am cunoștință despre orice acces neautorizat la orice informație și modul în care a avut loc acest acces.

Dau prezenta declarație de confidențialitate pe propria răspundere, cunoscând prevederile legale române cu privire la confidențialitatea și păstrarea secretului informației.

Numele și prenumele

Semnătura

Data



Model - Proces verbal de deschidere a ofertelor

Încheiat astăzi,, cu ocazia ședinței de deschidere a ofertelor ca urmare a anunțului în vederea închirierii de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, compus din teren intravilan, în suprafață mp, categoria de folosință:, situat în municipiul Miercurea Ciuc, pentru

Sunt prezenți consilierii municipali, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Anunțul a fost publicat în ziarul, precum și pe pagina oficială de internet a instituției, iar termenul de depunere a ofertelor era, ora,00.

La termenul stipulat sunt depuse ..oferte înregistrate sub nr.:

-

Comisia de evaluare și negociere trece la deschiderea ofertelor, respectiv la verificarea datelor de identificare obligatorii a imobilelor propuse spre închiriere, conform Documentației de închiriere, respectiv în baza art... din Caietul de sarcini, ambii fiind aprobate prin Hotărârea nr.....

În urma verificării și analizării fiecărei ofertă depusă, comisia a constat că

Prezentul proces verbal s-a încheiat într-o singur exemplar original.

Comisia de evaluare și negociere:

Model - Proces Verbal de vizită a imobilului

Încheiat azi cu ocazia vizitei imobilului în suprafață de mp aflat în proprietatea tabulară a lui cu sediul în, imobil situată în Miercurea-Ciuc, str. nr., identificat prin număr cadastral Miercurea Ciuc.

Din partea Consiliului Local Municipal Miercurea Ciuc este prezent, Comisia de Negociere, formată din consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr.

Cu ocazia vizitei Comisia a ajuns la concluzia că

.....



Comisia de evaluare și negociere:

Model - Proces verbal de negociere

Încheiat azicu ocazia ședinței de negociere a chiriei imobilului în vederea închirierii de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, compus din teren intravilan, în suprafață mp, categoria de folosință:, situat în municipiul Miercurea Ciuc, pentru

Sunt prezenți consilierii municipali, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Imobilul în suprafață de mp se află în proprietatea tabulară a lui cu sediul în, imobil situată în Miercurea-Ciuc, str. nr., identificat prin număr cadastral Miercurea Ciuc.

În urma negocierii Comisia a ajuns la concluzia că

Comisia de evaluare și negociere:

Model - Raport final al

Comisiei de evaluare și negociere privind negocierea chiriei pentru imobilul înscris în CF nr. Miercurea-Ciuc

Încheiat astăzi,, cu ocazia negocierii închirierii de către Municipiul Miercurea Ciuc a imobilului, teren intravilan și construcții aferente în suprafață de mp, construcții în suprafață de mp, aflat în proprietatea tabulară a situată în Miercurea-Ciuc, str. nr. ..., identificat prin număr CF nr. a Municipiului Miercurea Ciuc, nr. cadastral

Consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. să facă parte din comisia de negociere raportează către Consiliul local că:

Părțile au analizat și avut în vedere studiul de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr., ofertele depuse în urma anunțului, raportul de evaluare a imobilului întocmit de către evaluatorul autorizat, procesele verbale privind vizita la fața locului, procesul verbal de negociere.

În urma verificării procedurii de negociere s-a constatat că, motiv pentru care Comisia de negociere propune spre aprobare Consiliului Local Miercurea Ciuc închirierea acestui imobil.

Comisia de evaluare și negociere:

**Președintele ședinței
TRANDAFIR- ORBĂN TÍMEA**



**Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF**

