

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică a spațiului comercial nr.5 și a spațiului comercial nr.7, situate în municipiul Brașov, str.Uranus nr.1

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III. CONTRACTUL - CADRU

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Aprobat
Primar
George Scripcaru



CAIET DE SARCINI

*privind închirierea, prin licitație publică a spațiului comercial nr.5 și a spațiului comercial nr.7,
situate în municipiul Braşov, str.Uranus nr. 1*

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BRAȘOV

CUPRINS:

- 1. Obiectul închirierii**
- 2. Condițiile generale ale închirierii**
- 3. Durata închirierii**
- 4. Prețul minim de începere a licitației publice**
- 5. Garanția de participare**
- 6. Reguli privind ofertele**
- 7. Protecția datelor**
- 8. Condiții de participare la licitație**
- 9. Modul de desfășurare a procedurii de atribuire**
- 10. Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere**
- 11. Încheierea contractului**
- 12. Garanția de buna executie**
- 13. Neîncheierea contractului**
- 14. Predarea-primirea bunului**
- 15. Anularea licitației**
- 16. Modalități de obținere a documentației de atribuire**
- 17. Soluționarea litigiilor**
- 18. Dispoziții finale**

I. CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică a spațiului comercial nr.5 și a spațiului comercial nr.7, situate în municipiul Brașov, str.Uranus nr. 1

Art. 1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Închirierea spațiului comercial nr. 5, înscris în CF nr. 134246-C1-U6 Brașov, nr.cad. 134246-C1-U6 și a spațiului comercial nr. 7, înscris în CF nr. 134246-C1-U8 Brașov, nr.cad. 134246-C1-U8, situate în municipiul Brașov, str.Uranus nr. 1
- 1.2. Fiecare spațiu cu destinația spațiu comercial este compus din: una cameră în suprafață utilă de 11,46 m.p.
- 1.3. Spațiul va fi folosit, conform destinației (spațiu comercial - comerț cu amănuntul), în baza contractului de închiriere.
- 1.4. Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- (1) - Locatarul are obligația de a obține avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.
- (2) - Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.
- (3) - Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2. CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE

- (1) - Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini.
- (2) - Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.
- (3) - Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- (4) Locatarul va suporta contravaloarea utilităților.
- (5) Locatarul răspunde pentru deteriorarea/distrugerea spațiului închiriat, precum și a dotărilor acestora, datorate culpei sale.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de **5 (cinci) ani**, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. PREȚUL MINIM DE ÎNCEPERE A LICITAȚIEI PUBLICE

Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiilor comerciale situate în Brașov, str. Uranus nr. 1 este:

- pentru spațiul comercial nr.5, în suprafață de 11,46 m.p., **14,50 euro/m.p./lună, respectiv 166,17 euro/lună**
- pentru spațiul comercial nr.7, în suprafață de 11,46 m.p., **14,50 euro/m.p./lună, respectiv 166,17 euro/lună,**

stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 331 din 30.06.2020.

Art.5. GARANȚIA DE PARTICIPARE

5.1. Garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, din Codul Administrativ, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, respectiv **332,34 euro**.

Garanția va fi achitată în lei în funcție de paritatea lei/euro, comunicată de Banca Națională Română, din ziua plății.

5.2. Garanția este obligatorie și se poate constitui prin:

- **ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. R006TREZ1315006XXX000170 deschis la Trezoreria Brașov, titular de cont Municipiul Brașov, cod fiscal 4384206**
- sau prin numerar la casieria Direcției Fiscale din b-dul Eroilor nr.8 (sediul Primăriei Mun. Brașov).

5.3. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției de bună execuție, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru.

5.4. Ofertantul va pierde garanția dacă:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia ;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

5.5. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere, după semnarea contractului, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

5.6. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante - Primăria municipiului Brașov, B-dul Eroilor nr. 8, în **două plicuri sigilate:**

* **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire

** **unul interior** care va conține oferta **propriu-zisă** semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

" LICITAȚIA PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI

COMERCIAL NR., SITUAT ÎN MUN. BRAȘOV, STR.URANUS NR. 1

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 02.09.2020, ORA 12.00"

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților**, conform solicitărilor autorității contractante.

6.3. Pe plicul interior, care conține **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.

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

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

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6.7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă, care poate fi comună (pentru ambele spații) sau distinctă pentru fiecare spațiu, iar în acest caz se va preciza numărul spațiului comercial.

6.9. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: 120 de zile de la data limită de depunere a ofertelor.

6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

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

6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal, (în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

6.15. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

6.16. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Art.7. PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.8. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

8.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei municipiului Brașov (Centrul de Informații pentru Cetățeni), până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

8.2. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

**"LICITAȚIA PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI
COMERCIAL NR., SITUAT ÎN MUN. BRAȘOV, STR.URANUS NR. 1
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 02.09.2020, ORA 12.00"**

a) PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină următoarele documente:

A. Pentru persoana iuridică română

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr.2;
- certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului;
 - copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
 - declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
 - împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
 - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent semnat și parafat;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

**Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.*

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **332,34 euro**, echivalentul a două chirii lunare.

B. Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- act de identitate reprezentant - copie;
- copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr.4.

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **332,34 euro**, echivalentul a două chirii lunare.

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr.5.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

Art.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

9.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesa unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

9.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

9.3. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);**
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**
- c) protecția mediului înconjurător;**
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

9.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) pentru prețul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;**
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) - **30 puncte;**
- c) pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor-Anexa nr.4) - **20 puncte;**
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România -Anexa nr. 3) - **10 puncte.**

9.5.(1) Este declarant câștigător ofertantul care are punctajul cel mai mare.

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

9.6. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 9.4 lit.a), punctajul Pn se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se oferă **Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.**

b) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proporțional, astfel:

$$Pn = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct;}$$

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 9.4, lit.b):

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim alocat **de 30 puncte.**

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități bănești prezentate}) \times 30 \text{ pct;}$$

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 9.4, lit.c)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) - se acordă 20 puncte;
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 9.4, lit.d)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte;
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 0 puncte.

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

Art.10. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Clauzele referitoare la încetarea contractului de închiriere sunt următoarele:

- a) încetează de drept la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin prelungirea, potrivit art.3 din prezentul caiet de sarcini, fără a fi necesară înștiințarea prealabilă;
- b) prin acordul de voință al părților;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.

La data încetării contractului chiriașul are obligația să predea bunul care a facut obiectul contractului de închiriere gratuit și liber de sarcini.

Rezilierea contractului operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către locator sau schimbarea destinației bunurilor fără acordul locatarului;
- b) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- c) neachitarea obligațiilor financiare în termen de 90 de zile calendaristice de la data scadenței;
- d) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedura de lichidare sau faliment;
- e) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă în termenele prevăzute în contract;
- f) când interesele locatarului necesită eliberarea bunurilor închiriate.

Schimbarea de către locator a destinației bunurilor care fac obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul locatarului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta, inclusiv reținerea garanției contractului.

Partea care invocă încetarea sau rezilierea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare/reziliere cu 5 zile înainte de data la care urmează să-și producă efectele.

Art.11. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul se încheie în formă autentică, potrivit dispozițiilor art.1798 și art.1809, alin.2 din Codul Civil, pe cheltuiela locatarului. *nu poate*

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(23), Art.341 din Codul administrativ.

Art.12. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, locatarul are obligația să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând valoarea integrală a obligației de plată către locator la nivelul a trei chirii, respectiv _____ euro, la Direcția Fiscală a Municipiului Brașov, str. Dorobanților nr.4, în contul RO06TREZ1315006XXX000170.

Garanția va fi achitată în lei în funcție de paritatea leu/euro, comunicată de Banca Națională a României din ziua plății.

Garanția se va recalcula până la data de 31 martie a fiecărui an, în funcție de paritatea leu/euro, comunicată de Banca Națională Română, din ziua actualizării acesteia și va fi depusă în contul locatorului.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art.287 din Codul administrativ, sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

Art.13. NENÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut mai sus poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin.(1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

Art.14. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Art.15. ANULAREA LICITAȚIEI

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

Art.16. MODALITĂȚI DE OBTINERE A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Autoritatea contractantă va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens.

Art.17. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

17.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

17.3. Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

Art.18. DISPOZITII FINALE

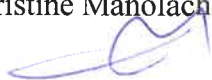
Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea garanției de participare la licitație.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse în documentația de atribuire se consideră însușite de ofertant.

Serviciul Administrare Patrimoniu și Urbanism Comercial

Cristine Manolache



Serviciul Contencios

Jr. Elena Claudia Andronache



Întocmit

Rodica Turcu





II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

CUPRINS:

- 1. Date de identificare ale proprietarului (locatorului)**
- 2. Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere**
- 3. Punctajul criteriilor de atribuire a contractului**
- 4. Organizarea si desfășurarea procedurii de licitație**
- 5. Instrucțiuni privind elaborarea ofertei**
- 6. Garanția de participare**
- 7. Modalități de obținere a documentației de atribuire**
- 8. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii**
- 9. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac**

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

- Denumire: **MUNICIPIUL BRAȘOV**
- Adresa: Brașov, B-dul Eroilor nr. 8, cod poștal 500007, jud. Brașov
- Cod fiscal 4384206
- Persoană de contact: Rodica Turcu
- Telefon: 0268/416550, int.199;
- Adresă e-mail: patrimbv@brasovcity.ro
- Adresa web: www.brasovcity.ro

2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE ALE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficientă economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

a) **pentru prețul cel mai mare/lună** (ofertă financiară Anexa nr.5) - **40 puncte**;

b) **pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (document emis de unități bancare/declarații bancare/ adeverințe/ alte documente din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună) - **30 puncte**;

c) **pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr.4) - **20 puncte**;

d) **pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România -Anexa nr. 3) - **10 puncte**.

3. PUNCTAJUL CRITERIILOR DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

● **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1) lit.a), Punctajul P(n) se acordă astfel:**

- a) pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct;
- b) pentru celelalte chirii oferate, punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:
- c) $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim oferat}) \times 40 \text{ pct.}$

● **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1) lit.b):**

- a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 30 pct.
- b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel:
 $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 30 \text{ pct.}$

Criteriul de atribuire cel mai mare nivel al chiriei este reprezentat de oferta financiară prezentată în plicul interior, conform Anexei nr.5 din secțiunea Formulare și Modele de Documente.

● **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1) lit.c):**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr.4) - se acordă 20 puncte;
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr.4) se acordă 0 puncte.

● **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.(1) lit.d):**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr.3) - se acordă 10 puncte;
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr.3) -se acordă 0 puncte.

Este declarat câștigător ofertantul care a obținut punctajul cel mai mare.

În cazul în care exista punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

4. ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Brașov www.brasovcity.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

La licitație se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplinește cumulativ, următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 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;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Licitația publică va avea loc : în data de 02.09.2020, ora 12.00.

Termenul limită de depunere a ofertelor este 01.09.2020, ora 13.00, la sediul Primăriei Municipiului Brașov (B-dul Eroilor nr. 8) - Centrul de Informații pentru Cetățeni, masa 4 sau 5.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ELABORAREA OFERTEI

Pentru a participa la licitație, Ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei Municipiului Brașov, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta

“Licitație publică a spațiului comercial nr. _____ situat în Brașov, str. Uranus nr.1

A nu se deschide înainte de data de 02.09.2020, ora 12.00. ”

PLICUL EXTERIOR VA TREBUI SĂ CONȚINĂ (sub sancțiunea descalificării) URMĂTOARELE DOCUMENTE, ÎN PLICURI SEPARATE, ÎN ORIGINAL SAU COPIE LEGALIZATĂ ȘI COPIE, CERTIFICATĂ CONFORM CU ORIGINALUL DE CĂTRE OFERTANT:

A. Pentru persoana iuridică română

- **Documente de certificare a identității si calității ofertantului :**
 - Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
 - Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr.2;

- **certificatul de înmatriculare**, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- **certificat constatator**, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - **ofertantul nu este în faliment;**
 - **ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;**
 - **sediul social;**
 - **administratorul ofertantului;**
 - copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice**, cu actele adiționale semnificative;
 - **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;**
 - **împuternicire**, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
 - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - **cazier fiscal - eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - **un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent semnat și parafat;**
 - **declarație pe propria răspundere a administratorului firmei**, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
 - **declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

- **Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**
dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de **332,34 euro**, echivalentul a doua chirii lunare.

B. Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA). întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

• ***Documente de certificare a identității și calității ofertantului:***

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- act de identitate reprezentant - copie;
- copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr.4.

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

- ***Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:***
dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 332,34 euro, echivalentul a doua chirii lunare

PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul social acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr.5.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 120 zile de la termenul limită de depunere a ofertelor.

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Brașov - Centrul de Informare pentru Cetățeni - masa 4 sau 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

(4) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar. Fiecare pagină din ofertă trebuie să fie semnată de către ofertant.

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

(6) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă, respectiv 120 de zile.

(7) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a doua chirii.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

(11) Conținutul ofertelor rămân confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(12) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(13) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a licitației.

(14) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(15) În termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(16) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

6. GARANȚIA DE PARTICIPARE

6.1. Garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, respectiv **332,34 euro** (valoarea echivalentă a două chirii, calculată pornind de la prețul minim de închiriere).

Garanția va fi achitată în lei în funcție de paritatea lei/euro, comunicată de Banca Națională Română, din ziua plății.

6.2. Garanția este obligatorie și se poate constitui prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **R006TREZ1315006XXX000170 deschis la Trezoreria Brașov**, titular de cont Municipiul Brașov, cod fiscal 4384206
- sau prin numerar la casieria Direcției Fiscale din b-dul Eroilor nr.8 (sediul Primăriei Mun. Brașov).

6.3. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției de bună execuție, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru.

6.4. Ofertantul va pierde garanția dacă:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia ;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

6.5. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere, după semnarea contractului, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

6.6. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

7. MODALITĂȚI DE OBTINERE A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Autoritatea contractantă va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire oricărei persoane interesate.

8. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

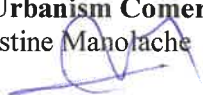
Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ parte integranta din prezenta documentație de atribuire.

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

9.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

**Serviciul Administrare Patrimoniu
și Urbanism Comercial**
Cristine Manolache



Serviciul Contencios
Jr. Elena Claudia Andronache



Întocmit
Rodica Turcu



III. CONTRACT - CADRU

Contract de închiriere nr. _____ / _____

I. Părțile contractante

Prezentul contract se încheie, având în vedere hotărârea de adjudecare a licitației nr. _____, organizată ca urmare a HCL _____, între:

1.1. MUNICIPIUL BRAȘOV, cu sediul în Brașov, B-dul. Eroilor nr. 8, telefon/fax 0268/47.42.60, telefon: 0268/416550, codul fiscal 4384206, cont Trezorerie nr. RO92 TREZ 1312 1A30 0530 XXXX reprezentat prin primar GEORGE SCRIPCARU în calitate de **LOCATOR** și,

1.2. _____, cu sediul social în _____ Brașov, CUI RO _____, J. _____, telefon/fax _____, cont deschis la Banca _____ Brașov, RO _____ RON, reprezentată prin administrator _____, CNP _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, eliberată de SPCLEP Brașov, e-mail _____, în calitate de **LOCATAR**.

II. Obiectul contractului

Art.2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului comercial nr. _____ situat în Municipiul Brașov, str. Uranus nr.1, în suprafață de 11,46 m.p., identificat în CF nr. _____ Brașov, nr.cad. _____.

Art.2.2. Destinația spațiului este de spațiu comercial - comerț cu amănuntul.

III. Realizarea lucrărilor de amenajare a locațiilor

Art. 3.1. Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.3.2. Obținerea și contravaloarea aprobărilor prevăzute de actele normative aflate în vigoare, în vederea desfasurarii activității, cad în sarcina locatarului.

Art.3.3. Locatarul va suporta contravaloarea utilităților.

Art.3.4. Locatarul are obligația să pună în funcțiune echipamentele / bunurile luate în primire prin procesul verbal de predare-primire, să le întrețină și să le predea la încheierea contractului în stare de funcționare.

Art.3.5. Locatarul răspunde pentru deteriorarea/distrugerea spațiilor închiriate, precum și a dotărilor acestora, datorate culpei sale

Art.3.6. Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

IV. Durata contractului

Art.4. Spațiul ce face obiectul prezentului contract se închiriază pe o perioadă de **5 (cinci) ani**, începând de la data semnării prezentului contract de câștigătorul licitației publice. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin acte adiționale, cu acordul părților.

V. Chirie, modalități de plată, penalități

Art.5.1. Chiria, conform ofertei și hotărârii de adjudecare nr. _____, este de _____ euro/lună, respectiv _____ euro/an. Chiria va fi indexată anual cu rata inflației prevăzută în Buletinul Statistic, fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante. Aceasta prevedere contractuală se va modifica în funcție de reglementările emise de Banca Națională a României cu privire la modalitatea de comunicare a parității leu/euro. Eventualele diferențe la creanțele bugetare și accesoriile acestora, constatate în urma verificărilor efectuate de organele de control financiar intern ale locatorului sau de către organele de control abilitate de lege, vor fi suportate de locatar.

Art.5.2. Plata chiriei se va face de către locatar anticipat lunar, până la data de 10 a lunii anterioare în lei, la cursul leu/euro comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua efectuării plății, la Direcția Fiscală a Municipiului Brașov, str. Dorobanților nr.4, în contul nr. RO92 TREZ 1312 1A30 0530 XXXX.

Art.5.3. Pentru neachitarea la termenul de scadență, de către locatar, a obligației de plată datorată bugetului local, se datorează, după acest termen, majorări de întârziere calculate conform Codului de procedură fiscală privind taxele locale, în vigoare la data plății, până la data achitării integrale a debitului datorat și se reține garanția de bună execuție de către locatar, fără obligația acestuia la plata vreunei despăgubiri de orice fel către locatar. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reintregească garanția.

Art.5.4. Dacă ulterior încheierii contractului locatorul devine plătitor de T.V.A., locatarul suportă majorarea tuturor obligațiilor de plată cu valoarea T.V.A.-ului, începând cu data la care locatorul devine plătitor de T.V.A.

Art.5.5. Locatarul se obligă să achite taxele fiscale legale pe perioada de valabilitate a contractului, care reprezintă sarcina sa fiscală, conform Codului Fiscal.

VI. Garanția

Art.6. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere locatarul are obligația să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând valoarea integrală a obligației de plată către locatar pentru 3 luni de activitate, respectiv _____ euro, la Direcția Fiscală a Municipiului Brașov, str. Dorobanților nr.4, în contul RO06TREZ 1315 006X XX00 0170.

Garanția va fi achitată în lei funcție de paritatea leu/euro, comunicată de Banca Națională a României din ziua plății.

Garanția se va recalcula până la data de 31 martie a fiecărui an, în funcție de paritatea leu/euro, comunicată de Banca Națională Română, din ziua actualizării acesteia și va fi depusă în contul locatorului.

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

VII. Drepturile și obligațiile locatorului

Art.7. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea pe bază de proces verbal de predare-primire spațiul menționat la cap.II, art.2.1, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de locatar, stabilită la nivelul contravalorii a două chirii; în caz contrar, locatorul, după caz, este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit, inclusiv existența avizelor și autorizațiilor legale necesare;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

VIII. Drepturile și obligațiile locatarului

Art.8. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în prezentul contract;
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să restituie bunul pe baza de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțional avută la data preulării;
- f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industrial sau produse;

- g) să folosească bunurile închiriate potrivit destinației prevăzute în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității. Obținerea acestora cad în sarcina locatarului;
- h) să asigure paza bunurilor, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului;
- i) orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate pentru nerespectarea prevederilor alineatelor precedente cad în sarcina locatarului;
- j) să nu blocheze căile de acces destinate fluxului de persoane;
- k) să achite obligațiile financiare în condițiile și la termenele prevăzute în contract, inclusiv a taxelor fiscale legale pe perioada de valabilitate a contractului;
- l) investițiile la spațiile închiriate realizate de către locatar rămân în proprietatea domeniului public, fără ca locatarul să poată emite pretenții asupra acestora;
- m) să înștiințeze în scris locatorul cu cel puțin 60 zile calendaristice înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;
- n) se interzice subînchirierea, împrumutul de folosință sub orice formă în totalitate sau în parte a bunurilor închiriate sau cesiunea contractului de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice, sub sancțiunea nulității contractului;
- o) să nu efectueze reclamă și publicitate fără aprobarea expresă și prealabilă a locatorului;
- p) locatarul este obligat să apere bunurile închiriate contra uzurpărilor și să înștiințeze locatorul în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, locatarul va răspunde de prejudiciul suferit de locator;
- q) investițiile realizate de către chiriaș rămân în domeniul public al proprietarului, fără emiterea vreunei pretenții din partea chiriașului.

IX. Forța majoră

Art.9.1. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forță majoră războiul și greva generală.

Art.9.2. Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale, etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Art.9.3.Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată să pretindă celeilalte daune interese.

Art.9.4.Partea care nu îndeplinește obligația comunicării, va suporta irevocabil atât consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

X. Alte obligații

Art.10.1.Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul locatorului, nu poate avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.10.2.Locatarul este obligat fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile lucrătoare bunul închiriat. În același termen de 5 zile lucrătoare, trebuie eliberat amplasamentul închiriat și în cazul rezilierii sau expirării termenului contractului, termen la care trebuie eliberat de îndată bunul închiriat.

După expirarea termenelor prevăzute mai sus, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept în întârziere la expirarea termenelor prevăzute în contract, conform art.1522, 1523 din Codul Civil Român.

Art.10.3.Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. Debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens.

Art.10.4.Locatarul datorează locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocațiune și nu afectează dreptul locatorului de a evacua locatarul potrivit art.10.2.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. Plata daunelor interese nu afectează dreptul locatorului de a proceda la evacuare.

XI. Clauze speciale privind evacuarea și interzicerea folosinței bunului care face obiectul închirierii de către locator în situația în care locatarul nu achită chiria

Art.11.1. Părțile convin conform art.1169, art.1270 alin.(1), alin.(2),din Codul Civil Român, că locatorul este autorizat de către locatar să procedeze la evacuare, conform procedurilor stabilite de părți în prezentul capitol.

Art.11.2. În cazul neplății chiriei pe o perioadă de mai mult de 90 zile, locatarul se obligă să elibereze bunurile ocupate.

Art.11.3. Dacă în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere deplin drept a contractului, locatarul nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, locatorul va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care locatarul nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în

notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin un martor care va semna procesul verbal de

evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta spațiului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții locatarului.

Art.11.4. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu de grad IV ori alte proceduri prealabile, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XII. Încetarea și rezilierea contractului de închiriere

Art.12.1. Prezentul contract de închiriere încetează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) încetează de drept la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin prelungirea, potrivit cap.IV din prezentul contract de închiriere, fără a fi necesară înștiințarea prealabilă;
- b) prin acordul de voință al părților;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.

La data încetării contractului locatarul are obligația să predea bunul care a făcut obiectul contractului de închiriere gratuit și liber de sarcini.

Art.12.2. Rezilierea contractului operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către locatar sau schimbarea destinației fără acordul locatarului;
- b) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- c) neachitarea obligațiilor financiare în termen de 90 de zile calendaristice de la data scadenței;
- d) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedura de lichidare sau faliment;
- e) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă în termenele prevăzute în contract;
- f) când interesele locatarului necesită eliberarea spațiului închiriat.

Schimbarea de către locatar a destinației spațiului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul locatarului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta, inclusiv reținerea garanției contractului.

Partea care invocă încetarea sau rezilierea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare/reziliere cu 5 zile înainte de data la care urmează să-și producă efectele.

XIII. Litigii

Art.13. Eventualele litigii ce pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă.

Dacă acest lucru nu este posibil, soluționarea litigiilor se va face de către instanța competentă la sediul locatorului.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XIV. Comunicări

Art.14.1. Orice comunicare între părți referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la **adresele:**

Pentru locator: Municipiul Brașov, b-dul Eroilor nr.8, județul Brașov

Pentru locatar:

Art.14.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

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

XV. Dispoziții finale

Art.15.1. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la datele de identificare și adresa locatarului va fi adusă, de îndată, la cunoștința locatorului.

Art.15.2. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare

Art.15.3. Face parte integrantă din prezentul contract HCL ____/2020 împreună cu caietul de sarcini însoțit de locator prin declarația de participare la licitația din data de _____.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract, forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea spațiului care face obiectul închirierii de către locatar.

Contractul a fost încheiat la sediul locatorului, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, azi _____.

LOCATOR
Municipiul Brașov,
reprezentat prin PRIMAR
George Scripcaru

LOCATAR
.....
reprezentat prin **ADMINISTRATOR**
.....

Vizat Control Financiar Preventiv,
Ec.Marilena Tudorache

Șef Serviciu Administrare Patrimoniu
si Urbanism Comercial
Cristine Manolache

Serviciul Contencios
Cj.Elena-Claudia Andronache

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

ANEXE

Anexa nr.1: Fișa ofertantului

Anexa nr.2: Declarație de participare

Anexa nr.3: Declarație pe proprie răspundere

**Anexa nr.4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea
reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și
sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**

Anexa nr.5: Formular de ofertă financiară

FIȘA OFERTANTULUI

1. Denumirea:.....
2. Codul fiscal:.....
3. Adresa sediului central:.....
4. Telefon:.....
Fax:.....
E-mail:.....
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare...../(numarul, data și locul de înmatriculare/ înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii...../(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/ sucursalelor locale, dacă este cazul:/(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuală:		

Ofertant,

(semnătura și ștampila autorizată)

Declarație de participare și însușire a tuturor documentelor licitației

Către

Primăria Municipiului Brașov

Ca urmare a anunțului publicat în ziarul/site _____, din data de _____, privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului având ca obiect închirierea prin licitație publică a spațiului comercial nr _____ în suprafață de **11,46 m.p.**, ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa, în calitate de ofertant, la licitație.

Am luat la cunoștință de documentația de atribuire a licitației pe care ne-o însușim, precum și de prețul minim de pornire al licitației în cuantum de **166,17 euro/lună** și anexăm la prezenta ofertă financiară documentele de eligibilitate solicitate.

Data completării

Cu stimă,
Ofertant

.....
(semnătura autorizată)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)/Subscrisa _____ (se completeaza numele persoanei juridice/persoanei fizice autorizate), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului comercial nr.____, organizată de Municipiul Brașov în data de _____, declar pe proprie răspundere, potrivit art.326 Cod penal, că :

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment/reorganizare, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

Operator economic/persoană fizică

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului) _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea prevederilor art.326 Cod Penal, că mă angajez să pretez activități în cadrul spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Operator economic/persoană fizică

OFERTANTUL

Societatea comercială/Persoana fizică _____
 cu sediul/domiciliul în _____
 str. _____ nr. _____
 Telefon _____ fax _____

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ**Către****Primăria Municipiului Braşov**

1. Examinând documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei, subsemnatul/
 S.C.prin, mă angajez să închiriez spațiul comercial
 nr.____ , având suprafața totală de **11,46 m.p.**, identificat prin CF _____ ,
 nr.cad.....pentru prețul de _____ **euro/lună.**

Am luat la cunoștință faptul că limita minimă a prețului închirierii spațiului, de la care
 pornește licitația este de **166,17 euro/lună.**

2. Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 120 zile începând cu data
 desfășurării licitației și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de
 expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere, această ofertă împreună cu
 comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta mea este stabilită câștigătoare, vor
 constitui un acord de principiu între noi.

Data/...../.....**Semnătura**