

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

- 1. Caiet de sarcini**
- 2. Instrucțiuni de participare la licitație**
- 3. Fișa ofertantului**
- 4. Declarația de participare**

MODEL CADRU

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică, a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Municipiul Baia Mare ,

DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Municipiul Baia Mare,
2. Atribuirea contractului de închiriere a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, se face prin licitație publică cu strigare.

CAPITOLUL I.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

3.1. Se supune licitației publice deschise cu strigare în vederea închirierii, spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință:

- imobilul situat în Baia Mare, _____, în suprafața de _____ mp, proprietatea privată/publică a Municipiului Baia Mare pentru activități comerciale.

3.2. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, închiriat va fi utilizat de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, numai cu destinația prevăzută la pct 3.1, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea desfășurării activității specifice vor fi suportate de locatar. Lucrările de reabilitare și consolidare sau alte lucrări, care cad în sarcina proprietarului, efectuate de către chiriași, pot fi compensate cu chiria, în baza aprobării prealabile a Comisiei de repartizare a locuințelor și a spațiilor cu altă destinație.

3.4. La încetarea contractului amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

3.5. Predarea - primirea spațiului se va face în maximum 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere.

3.6. La încetarea contractului din orice cauză, spațiul revine proprietarului liber de sarcini.

Predarea acestuia de către chiriaș se face pe baza procesului verbal de predare – primire. În caz de neconformare, eliberarea imobilului se realizează pe cale administrativă, cheltuielile urmand sa fie recuperate de la chirias.

CAPITOLUL II.

DURATA ÎNCHIRIERII

4.1. Durata închirierii spatiului este de 10 ani începând cu data semnării contractului de închiriere.

4.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților.

CAPITOLUL III

ELEMENTE DE PREȚ

5.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spatiului situat in Baia Mare, _____, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 229/2012 este de 2,5 euro/mp/lună in echivalent lei la data licitatiei.

Pasul licitației este de 3 lei/mp/lună.

5.2. Chiria se datorează începând cu data semnării contractului de închiriere.

5.3. Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată ultima zi a trimestrului in curs.

5.4. Pentru neplata la termen a chiriei și a indexării, se datorează penalitati de întârziere 0,1 % pe zi .

5.6. Neplata în termen a două trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale amiabila sau administrativă a imobilului.

CAPITOLUL IV

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriașului

6.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de închiriere;

6.2. Chiriașul are dreptul de a folosi imobilul care face obiectul închirierii, potrivit naturii și obiectivului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului

6.3. Proprietarul are dreptul să anuleze licitația dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze contractul de închiriere și procesul verbal de predare-primire al imobilului în maxim 5 zile calendaristice de la data expirării termenului prevăzut la 7.1.

6.4. Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să urmărească modul în care este utilizat și întreținut verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

CAPITOLUL V

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriașului

7.1. Să semneze contractul de închiriere în maxim 5 zile calendaristice de la data expirării termenului de contestații sau de la data soluționării contestațiilor.

7.2. Să folosească imobilul închiriat numai pentru destinația stabilită la pct 3.1.

7.3. Să execute pe cheltuiala sa la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale care îi incumbă, în vederea menținerii spațiului închiriat în condiții normale de funcționare. Locatarul va răspunde pentru deteriorarea totală sau parțială a spațiului închiriat.

7.4. Să restituie proprietarului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate imobilul liber de sarcini.

7.5. Să notifice, în scris, proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

7.6. Să plătească pe toată durata închirierii chiria și impozitul pe clădire datorat bugetului local.

7.7. Să asigure curățenia și întreținerea corespunzătoare a spațiului.

Obligațiile proprietarului

7.8. Să întocmească și să semneze contractul de închiriere în maxim 5 zile calendaristice de la data expirării termenului de contestații sau de la data soluționării contestațiilor.

7.9. Să pună la dispoziția chiriașului imobilul, pe bază de proces verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, liber de orice sarcini.

7.10. Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

CAPITOLUL VI

MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

8.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

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

b) prin acordul părților;

c) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare.

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

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului proprietarului,

b) a subînchiriat imobilul, fără obținerea acordului proprietarului;

c) a cedat folosința imobilului unor terți, fără obținerea acordului proprietarului;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv.

CAPITOLUL VII

RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

9. Chiriașul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL VIII

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

CAPITOLUL IX

DISPOZITII FINALE

11.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, chiriașul pierde garanția de participare la licitație, iar proprietarul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii spațiului.

11.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini,

11.3. Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, contra cost.

11.4. Ofertanții vor achita taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

11.5. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată a taxei de participare ,a documentatiei de licitatie și a garanției de participare la licitație. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat al statului si față de bugetul local , achitarea documentației de licitație a taxei de participare și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- a) au debite față de bugetul local sau bugetul de stat
- b) sunt în litigii cu Municipiul Baia Mare;
- c) se afla in procedura de insolventa sau fac obiectul unei procedure de declarare a starii de insolvabilitate.
- d) au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si au refuzat incheierea contractului

11.6. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. In acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Baia Mare.

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

11.7. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Baia Mare în termen de 24 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile în conformitate cu prevederile Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr.382/2014.

MODEL CADRU

INSRUCTIUNI DE PARTICIPARE LA LICITATIE

SECȚIUNEA I. Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar și organizator:

Proprietar: Municipiul Baia Mare

Organizatorul procedurii: Municipiul Baia Mare

Adresa: Baia Mare, GH.SINCAI NR.37

Telefon: 0262 211 001, 0372624110

A.1.2 OBIECTUL PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea prin licitație publică cu strigare a unui spațiu cu alta destinație decât aceea de locuință situat în Baia Mare, _____, pentru desfășurarea de activități comerciale.

DESCRIERE:

Spațiul supus licitației este situat pe raza Municipiului Baia Mare și este proprietatea Municipiului Baia Mare, domeniul privat/public.

Suprafața totală de închiriat _____ MP

A.1.3 Dreptul de proprietate

Spațiul este în proprietatea Municipiului Baia Mare și nu este ipotecat.

A.1.4 Tipul de procedură aplicată:

licitație publică deschisă cu strigare.

A.1.5 Temeiul legal al organizării procedurii:

Legea nr. 215/2001 privind Administrația publică locală, republicată;

H.C.L nr. _____, privind aprobarea documentației de atribuire –cadru Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 381/2014.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 382/2014

H.C.L nr. 229/2012 –privind aprobarea tarifului de pornire la licitație .

A.1.6 Prețul de pornire a licitației este de 2,50 euro /mp/lună în echivalent lei la data licitației și a fost stabilit prin H.C.L. nr.229/2012.

A.1.7 Pasul de licitare: 3 lei /mp/luna.

A.1.8 Condiții de participare la procedură: participarea la procedura de licitație publică deschisă cu strigare este permisă persoanelor juridice și/sau întreprinderi individuale /întreprinderi familiale , care îndeplinesc următoarele condiții:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una dintre situațiile menționate;
- și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile ale impozitelor și taxelor, ale chiriilor și redevențelor către bugetul local și bugetul de stat;
- au achitat taxa de participare, garanția de participare și contravaloarea caietului de sarcini.
- nu sunt în litigiu cu Municipiul Baia Mare
- nu au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au refuzat încheierea contractului .

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

1. Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;
2. Copia Autorizației de funcționare eliberată de autoritatea competentă, vizată 2015;
3. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
 - 3.1 Certificat de atestare fiscală eliberat de Agenția de Administrare Fiscală privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil;
 - 3.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de Direcția de Venituri din cadrul Primăriei Baia Mare și de la sediul social, dacă acesta este într-o altă localitate, valabil;
4. Dovada achitării redevențelor ,chiriilor către bugetul local al Municipiului Baia Mare, în cazul detinatorilor de contracte de concesiune/inchiriere, adeverință eliberată de către Direcția Administrare Patrimoniu;
5. Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal, din care să rezulte că ofertantul nu se află în stare/procedura de insolvență;

6. Imputernicire pentru persoana participantă la strigare din partea ofertantului(semnata si stampilata);
7. Documentele justificative privind plata contravalorii garanției de participare ,a taxei de participare si a caietului de sarcini -original si xerocopie;
8. Declaratie pe proprie raspundere ca nu se afla in litigiu cu municipiul Baia Mare
9. Fisa ofertantului (Anexa nr. 2);
10. Declaratie de participare (Anexa nr. 1);

Ofertanții - întreprinderi individuale sau întreprinderi familiale :

1. Copie C.I./buletin de identitate;
2. Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante
3. Copie dupa autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta, vizata 2015;
4. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
 - 4.1 Certificat de atestare fiscala eliberat de Agentia de Administrare Fiscala privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil;
 - 4.2 Certificat de atestare fiscala eliberat de Direcția de Venituri din cadrul Primăriei Baia Mare si de la sediul social, daca acesta este intr-o alta localitate, valabil;
5. Dovada achitarii redeventelor ,chiriilor catre bugetul local al Municipiului Baia Mare, in cazul detinatorilor de contracte de concesiune/inchiriere, adeverinta eliberata de catre Directia Administrare Patrimoniu;
6. Documentele justificative privind plata contravalorii garanției de participare ,a taxei de participare si a caietului de sarcini -original si xerocopie;
7. Declaratie pe proprie raspundere ca nu se afla in litigiu cu municipiul Baia Mare;
8. Fisa ofertantului (Anexa nr. 2);
9. Declaratie de participare (Anexa nr. 1);

A.1.9 Participarea la procedura de licitație publică deschisă cu strigare

Numărul de participanți este nelimitat.

Licitatia se va desfasura numai daca exista cel putin doi ofertanți.

A.1.10 Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Documentele de calificare solicitate la punctul A.1.8 vor fi depuse într-un plic închis, la sediul organizatorului procedurii, Baia Mare, Str Gheorghe Sincai Nr 37, până cel târziu la data de _____ 2015, orele 12,00.....

După această dată si ora nu se pot depune plicuri cu documente de calificare.

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- CĂTRE PRIMARIA BAIAMARE –

Documente de calificare la licitația publică cu strigare organizată pentru închirierea unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință.

- numele/denumirea și adresa/sediul ofertantului;

- mențiunea „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE _____ ORELE _____

A.11.TAXA DE PARTICIPARE, GARANȚIA DE PARTICIPARE SI CAIETUL DE SARCINI

Taxa de participare la licitație este de 2000 lei, care nu se restituie .

Garanția de participare la licitație este de 30000 lei si reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de inchiriere.

Garanția de participare se achita până la data de _____ 2015, orele 12,00 prin depunere în numerar la casieria Primăriei Municipiului Baia Mare sau prin virament bancar în contul RO12REZ43621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Baia Mare beneficiar Municipiul Baia Mare, cod fiscal 3627692.

Nota:

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 15 zile de la depunerea cererii de restituire.

Pentru câștigătorul licitației, parte din garanția de participare se va transforma în garanție de buna executie, respectiv suma de 2000 lei, iar diferența de 28000 lei se va constitui în parte din chiria datorată pentru perioada contractuală .

Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:

- fiind declarat calificat nu participă la ședința de strigare;
- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat castigator nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 5 zile de la data expirării termenului de contestații sau de la data soluționării contestațiilor;

Garantia de buna executie se retine:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 90 de zile;
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice a spațiului .

Pretul caietului de sarcini este de 150 lei.

Această sumă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la strigare, au câștigat sau nu licitația).

Caietul de sarcini se achită până la data de _____, orele 15,00 în numerar la Primaria Baia Mare.

SECTIUNEA II. Desfășurarea licitației publice deschise cu strigare

Licitatia se organizează de către comisia numita prin HCL nr.381/2014

B.1 Desfășurarea licitației publice cu strigare

Etapa I-a – deschiderea plicurilor cu documentele de calificare și calificarea ofertanților

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de licitații în data de _____, orele _____, în sala mica a Primăriei Municipiului Baia Mare.

Comisia de licitații, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate. Comisia verifică și analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii chiriasi care au depus documentația completă de participare la licitație.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate prin prezentele Instrucțiuni, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

În situația în care un ofertant nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite în prezentele Instrucțiuni sau nu a prezentat unul sau mai multe documente de calificare, Comisia de licitație va declara oferta ca fiind descalificată, nemaiputând participa la strigare.

Se întocmește o listă cu ofertanții calificați care pot participa la strigare. Comisia de licitație întocmește procesul - verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, ora la care s-a întocmit lista cuprinzând ofertanții calificați, respectiv observații ale ofertanților prezenți.

Etapa a II-a – Licitația cu strigare și adjudecarea licitației:

Etapa a II-a se va organiza doar în situația în care sunt cel puțin doi ofertanți calificați.

Mod de derulare:

a) după întocmirea procesului verbal cu privire la ofertele calificate, președintele comisiei de licitație declară deschisă ședința de licitație, citește lista ofertanților acceptați (calificați) și verifică împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul. Împuternicirea va fi semnată de reprezentantul legal al ofertantului și stampilată.

Președintele comisiei de licitație anunță denumirea proprietății ce se supune închirierii, realizează o scurtă descriere a acesteia, anunță prețul de pornire al licitației, pasul de licitare, denumirea ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

Președintele comisiei conduce licitația astfel:

- 1) licitația se desfășoară după regula licitației competitive;
- 2) dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare, până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;
- 3) în cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație;
- 4) adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț;
- 5) președintele comisiei de licitație anunță adjudecătorul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul - verbal de licitație, semnat de membrii comisiei de licitație, de adjudecător și de ceilalți ofertanți.

Etapa III . ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere se va încheia în termen de 5 zile de la data expirării termenului de contestații sau de la data soluționării contestațiilor.

Nesemnarea contractului de închiriere la termenul stabilit conduce la pierderea garanției de participare la licitație.

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE ORGANIZATA ÎN VEDEREA
inchirierii prin licitație publică cu strigare, a unui spațiu cu altă destinație decât cea
de locuință

1) Ofertant

2) Sediul societății sau adresa

3) Telefon

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

8) Nr. Cont (pentru restituirea garanției de
participare)

9) Banca

10) Capitalul social (mil. lei)

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

Data _____

Ofertant

L.S.

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru licitația publică cu strigare organizată în vederea închirierii prin licitație publică cu strigare, a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință

Către, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE

Urmare a publicării documentației de licitație pe site-ul www.baiamare.ro în data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cu strigare pentru închirierea prin licitație publică cu strigare, a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de către MUNICIPIUL BAIA MARE.

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

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte, să strige și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

L.S.