

HOTĂRÂREA NR. 25/2014

privind aprobarea închirierii prin licitație publică unor săli din construcții
aflate în domeniul public al comunei Ozun

Consiliul Local al comunei Ozun,

Întrunit în ședința ordinară în data de 17 iunie 2014,

Având în vedere expunerea de motive prezentată de primarul comunei Ozun și
raportul de specialitate al Biroului financiar contabil, achiziții publice, impozite și taxe,

Ținând cont de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 ale Consiliului Local,

În baza prevederilor art.14 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și
regimul juridic al acesteia,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” coroborat cu alin. (5) lit. „b”, art. 45 și
art. 115 alin. (1) lit. “b” și art. 123 din Legea nr. 215/2001, al administrației publice locale, cu
modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. - Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă a unor săli din
construcții ce se află în proprietatea publică a comunei Ozun:

1. a unui birou cu o suprafață de 12 mp din Căminului cultural Măgheruș,
2. a unui birou cu o suprafață de 9 mp din Conacul Punkosti,
3. a unui birou cu suprafață de 15 mp din gara fostului sediu al C.A.P. Lisnău.

Art. 2. - Prețul de pornire la licitației pentru obiectivul aprobat la art. 1 este cel
stabilit conform H.C.L. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp, la
diferite obiective închiriate/concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și
public al comunei Ozun, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 - Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini, Instrucțiunile privind
închirierea prin licitație publică a obiectivelor prevăzute în art. 1, conform anexelor nr. 1-3 la
prezenta hotărâre, din care fac parte integrantă.

Art. 4 - Se aprobă constituirea comisiei de organizare și desfășurare a licitației în
următoarea componentă:

- Ábrahám Csaba, viceprimar, președintele comisiei,
- Aczél Melinda Cecilia, secretar, membru al comisiei,
- Kakas Emilia, referent în Compartimentul achiziții publice, secretar al comisiei.

Art. 5 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează membrii
comisiei desemnate prin art. 4, precum și primarul comunei cu semnarea contractelor de
închiriere.

Ozun, la 17 iunie 2014.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Kőmives István

Difuzare:

- 1 ex. la dosar cu hotărâri
- 1 ex. Prefecturii jud. Covasna
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Membrii comisiei

Contrasemnează:
secretara comunei,
Aczél Melinda Cecilia

STUDIU DE OPORTUNITATE

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru închiriere;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea imobilelor;
- (3) investițiile chiriașului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de închiriere a terenului;
- (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata închirierii;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de închiriere, precum și alte informații.

Descrierea terenului propus pentru închiriere.

- un birou cu suprafața de 12 mp din Căminului cultural Măgheruș,
- un birou cu suprafața de 9 mp din Conacul Punkosti,
- un birou cu suprafața de 15 mp din garajul fostului sediu al C.A.P. Lisnău.

Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea imobilelor:

- a) din punct de vedere juridic: imobilele fac parte din domeniul public al comunei Ozun, sunt administrate de Consiliul Local al comunei Ozun, sunt libere de orice sarcini juridice.
- b) din punct de vedere tehnic: închirierea spațiului are ca obiect desfășurarea unor activități de birou / pentru destinație de locuință
- c) din punct de vedere financiar: obținerea prin metoda închirierii a unor venituri pentru bugetul local.

Modalitatea de atribuire a contractului de închiriere:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real al nivelului redevenței, se propune ca închirierile să fie atribuite prin licitații publice deschise, fără preselectie.

Nivelul minim a chiriei:

Chiria minimă este cea prevăzută de H.C.L. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp, la diferite obiective închiriate/concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun, cu modificările și completările ulterioare. Nivelul minim va constitui baza de pornire a licitațiilor publice.

Durata chiriei:

Se propune o durată de 5 ani, începând de la încheierea Contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire conform legii.

Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 7 zile de la data publicării anunțului al licitației publice deschise. Se propune ca în cursul lunilor septembrie – octombrie să fie parcurse licitațiile prevăzute de Instrucțiunile aprobate în acest sens.

* * *

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectele închirierii:

- a. Parte a Căminului cultural din comuna Ozun, sat Măgheruș, cu o suprafață totală de 150 mp ce se află în proprietatea publică a comunei Ozun.
- b. Parte a imobilului Conacul Punkosti din comuna Ozun, sat Ozun, nr.104 cu o suprafață totală de 306 mp ce se află în proprietatea publică a comunei Ozun.
- c. Parte a imobilului la nr.28 (fostul Sfat Popular Lisnău), din comuna Ozun, sat Lisnău având o suprafață totală de 2318 mp ce se află în proprietatea publică a comunei Ozun.

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat.

- a. Parte a Căminului cultural din comuna Ozun, sat Măgheruș, cu o suprafață totală de 150 mp. Obiectul închirierii îl constituie camera 1 cu o suprafață de 12 mp (4 X 3) conform planului de situație care constituie anexă a prezentului caiet de sarcini.
- b. Parte a imobilului Conacul Punkosti din comuna Ozun, sat Ozun, nr. 104 cu o suprafață totală de 306 mp ce se află în proprietatea publică a comunei Ozun. Obiectul închirierii îl constituie camera 1 cu o suprafață de 9,02 mp (4.10 X 2.20) conform planului de situație care constituie anexă a prezentului caiet de sarcini.
- c. Parte a imobilului la nr.28 (fostul Sfat Popular Lisnău), din comuna Ozun, sat Lisnău având o suprafață totală de 2318 mp ce se află în proprietatea publică a comunei Ozun. Obiectul închirierii îl constituie parte a grajdului cu o suprafață de 15 mp (3 X 5) conform planului de situație care constituie anexă a prezentului caiet de sarcini.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii:

Bunurile ce fac obiectul închirierii sunt destinate pentru birouri de la litera a - b și pentru casa de locuit litera c.

Condiții de exploatare

Prin închirierea spațiilor Consiliul Local urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său și să evite degradarea imobilelor. Construcția identificată la 1.1. litera c fiind în stare foarte degradată, valoarea investițiilor de reabilitare vor fi scăzute din contravaloarea chiriei lunare a imobilului, conform facturilor ce vor fi predate Biroului financiar contabil din cadrul Primăriei Ozun. Investițiile de reabilitare trebuie să fie avizate prealabil de primarul comunei Ozun.

2. Condiții generale ale închirierii

Condițiile generale ale închirierii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii.

În derularea închirierii, bunul preluat de chiriaș îl constituie după cum urmează: 12 mp spațiu, 9,02 mp spațiu, 15,00 mp spațiu și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile cad în sarcina chiriașului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de chirie, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a construcției închiriate cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

2.4. Durata închirierii.

Propunem ca durata închirierii să se facă pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

Ofertele se redactează în limba română;

Ofertanții transmit ofertele lor în plicuri sigilate, în ordinea primirii lor, în Registrul general al Primăriei Ozun, precizându-se data și ora depunerii.

Oferta trebuie să conțină în mod obligatoriu: numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și chiria oferită. Prețul „minim” de pornire este fixat prin calculul făcut (anexat prezentului caiet de sarcini) de Biroul financiar contabil din cadrul Primăriei Ozun, în baza H.C.L. nr. 4/2009 modificat și completat privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp, la diferite obiective închiriate/ concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Contractul încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea contractului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

.....

INSTRUCTIUNI
privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a bunurilor
din domeniul public al comunei Ozun

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în Registrul general al Primăriei, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliul Local Ozun nr. 25/2014 la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei comunei Ozun cu cel puțin 7 zile înainte de desfășurarea licitației.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor, comisia de evaluare elimina ofertele care nu conțin totalitatea datelor cerute în "Caietul de sarcini", respectiv ofertele care vin din partea unor persoane fizice și/sau juridice cu care U.A.T. Ozun a avut litigii pe obiectul neplății chiriei stabilite (câștigate de UAT Ozun în fața instanțelor judecătorești) și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va menționa în procesul-verbal acest fapt.
6. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este prețul cel mai mare oferit.
7. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare înșiruie în procesul verbal care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
8. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație peste șapte zile, care va anunțat prin aceeași modalitate ca prima licitație. Cea de a doua licitație poate fi adjudecată și în baza unei singure oferte valabile.
9. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.
10. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, o adresă oficială pe care o transmite ofertanților.
11. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune ofertanților solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, indicând și termenul în care așteaptă informațiile.

B. Procedura de negociere directă

1. În cazul în care nu a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă. Comisia de organizare și desfășurare a licitației este însărcinat să efectueze activitatea de negociere directă descrisă mai jos.
2. Se va proceda la publicarea anunțului privind negocierea directă, într-un ziar cu tiraj local.
3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă.
5. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, proprietarul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă.
6. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.
7. Proprietarul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.
8. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini.
9. După încheierea negocierii directe Comisia întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă proprietarului, reprezentat prin primar, încheierea contractului de închiriere cu cel care oferă cel mai mare quantum al chiriei.
