

HOTĂRÂREA NR.58/2015

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren din satul Măgheruș,
aflat în domeniul privat al comunei Ozun

Consiliul Local al comunei Ozun, județul Covasna,

Întrunit în ședința ordinară în data de 20 iulie 2015,

Având în vedere expunerea de motive prezentată de primarul comunei Ozun și raportul de specialitate al Compartimentului administrativ-gospodăresc,

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

Ținând cont de H.C.L. nr. 6/2015 privind modificarea și completarea inventarelor bunurilor care aparțin domeniului public și privat al Comunei Ozun,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” coroborat cu alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. (3) 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 aproba închirierea prin licitație publică deschisa a unei suprafețe 840 mp. teren situat în intravilanul comunei Ozun, sat Măgheruș, ce se află în proprietatea privată a comunei Ozun, identificat în baza documentației întocmit de Satelit N.T. și al procesului verbal de recepție nr. 726/2014 al O.C.P.I., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prețul de pornire la licitațiilor pentru obiectivul aprobat la art. 1 este cea stabilită conform H.C.L. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor/redevențelor 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 și Instrucțiunile privind închirierea prin licitație publică a obiectivului prevăzut în art. 1, conform anexelor nr. 2-4 la prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se aprobă constituirea comisiei de organizare și desfășurare a licitației în următoarea componență nominală și pe funcții:

Președinte: Bölöni Sándor, consilier local,

Membrii: Szabó Annamária, consilier local,

Membrii: Molnár Éva, consilier local,

Solymosi Melinda, consilier în Compartiment administrativ-gospodăresc,

Secretar: Kakas Emilia, consilier în Compartiment administrativ-gospodăresc.

Art.5. - Anexele nr.1-4 fac parte integrantă prin prezenta hotărâre.

Art.6. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează membrii comisiei desemnate prin art. 4, precum primarul comunei cu semnarea contractelor.

Ozun, la 20 iunie 2015.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Havesch Sarolta

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 chiriei;
- (6) durata chiriei;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de închiriere, precum și alte informații.

Descrierea terenului propus pentru concesiune.

Terenul care face obiectul contractului de închiriere face parte din domeniul public al comunei Ozun, are o suprafață de 840 mp., este situat în intravilanul comunei Ozun, sat Măgheruș, se identifică sub nr.top 427, fără carte funciară cu o suprafață de 754 mp (drum) și nr.top 399/1 CF26173 în suprafață totală de 86 mp., pe baza documentației topo cadastrală avizată și recepționată de OCPI Covasna.

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

- a) din punct de vedere juridic: terenul face parte din domeniul privat al comunei Ozun, sunt administrate de Consiliul Local al comunei Ozun, sunt liberi de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).
- b) din punct de vedere tehnic: închirierea spațiului și menținerea curățeniei din motive de protejare a mediului
- c) din punct de vedere financiar: obținerea 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 închirierea să fie atribuită prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

Nivelul minim a chiriei:

Chiria Redevența minimă este cea prevăzută H.C.L. nr. 4/2009 cu modificările și completările ulterioare 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.

Nivelul minim va constitui baza de pornire a licitației publice.

Durata închirierii:

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 15 zile de la data publicării anunțului publicitar al licitației publice deschise. Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să se stabilească printr-o dispoziție a Primarului comunei Ozun.

* * *

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

Teren în localitatea Măgheruș, comuna Ozun, aflat în proprietatea privată a comunei Ozun.

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

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are o suprafață de 840 mp situat în intravilanul satului Măgheruș, se identifică sub nr.top 427, fără carte funciară cu o suprafață de 754 mp (drum) și nr.top 399/1 CF26173 în suprafață totală de 86 mp. Este un drum nefolosit de câteva decenii, impracticabil din cauza formării unei găuri imense în mijlocul acestuia într-o stare avansată de degradare. Terenul nu este împrejmuit are forma geometrică neregulată. Nu dispune de rețele de utilități.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii:

Prin închirierea terenului, Consiliul Local urmărește menținerea curățeniei la acest drum nefolosit și să obțină venituri suplimentare la bugetul său.

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale închirierii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

În derularea închirierii, bunul preluat de chiriaș îl constituie 840 mp. teren situat în în intravilanul comunei Ozun, sat Măgheruș, se identifică sub nr.top 427, fără carte funciară cu o suprafață de 754 mp (drum) și nr.top 399/1 CF26173 în suprafață totală de 86 mp.

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 dacă este cazul, 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. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență. Pe durata contractului de închiriere chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenul.

2.4. Obligatorietatea unor plăți.

Chiriașul are obligativitatea de a-și onora obligațiile contractuale față de proprietar, ceea ce constă din plata chiriei.

2.5. 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 prezentei caiet de sarcini) de Biroul financiar contabil din cadrul Primăriei Ozun, în baza H.C.L. nr. 4/2009 cu modificările și completările ulterioare 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 contractul, 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) În cazul nedepunerii în termen a documentului ce asigură folosința unui alt drum, practicat în prezent de cetățeni, ce se află în proprietatea Parohiei Reformate Măgheruș;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

INSTRUCȚIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a terenului din domeniul privat 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 Consiliului Local Ozun nr. _____ la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar afișat cu cel puțin 15 zile înainte de desfășurarea licitației.
3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor, comisia de evaluare elimină 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 UAT Ozun a avut litigii pe obiectul neplata 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 cel mai mare nivel al chiriei redevenței.
7. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un nou proces 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 7 zile, pe care va anunța prin același modalitate ca prima.
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, un raport pe care îl 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 au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
2. Se va proceda la publicarea anunțului privind negocierea directă, într-un ziar județean.
3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 10 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. Condițiile închirierii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică.
6. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, proprietarul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă.
7. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.
8. Proprietarul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.
9. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini.
10. După încheierea negocierii directe Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă proprietarului oferta cu cel mai mare quantum al chiriei.