

HOTARAREA NR. 70/2018

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei cote părți dintr-o construcție, aflat în domeniul privat al comunei Ozun

Consiliul Local al comunei Ozun,
Întrunit în ședința ordinară în data de 27 iulie 2018,
Având în vedere expunerea de motive prezentată de primarul comunei Ozun și raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice,
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 cotei părți de ½ dintr-o construcția situată în satul Lisnău nr. 21, în suprafață totală de 120 mp., aflat în proprietatea privată a comunei Ozun.

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, respectiv 7 lei/mp/an.

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 nominală și pe funcții:

Președinte: Szabó Anna Mária, viceprimar,

Membrii: - Bordás Dalma, referent în Biroul financiar contabil, achiziții publice, impozite și taxe,

- Solymosi Melinda, consilier în Compartimentul agricol, cadastru și urbanism,

Secretar: Kakas Emilia, consilier în Compartimentul achiziții publice.

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

Ozun, la 27 iulie 2018

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Horváth Zita

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 spațiului și a terenului;
- (3) investițiile chiriașului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de chiriașe a terenului;
- (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata concesiunii;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de chiriașe, precum și alte informații.

Descrierea spațiului propus pentru închiriere.

Asupra cotei părți de 1/2 din imobilul construcție aflat în satul Lisnău nr. 21, UAT Ozun deține dreptul de proprietate, acesta fiind în domeniul privat al Comunei. Dreptul de proprietate a fost înscris în cărțile funciare în baza HCL nr. 64/2015 al Consiliul Local Ozun. Imobilul are destinația de casă de locuință.

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

- a) din punct de vedere juridic: construcția face parte din domeniul privat al comunei Ozun într-o cotă de 1/2, este administrat de Consiliul Local al comunei Ozun, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).
- b) din punct de vedere tehnic: spațiul nu poate fi folosit de către Primărie, având destinația de casă de locuit, iar faptul că nu suntem singurii proprietari ne împiedică în reabilitarea și transformarea imobilului într-un corp de clădire administrativ.
- c) din punct de vedere financiar: obținerea prin metoda închirierii a unor venituri pentru bugetul local.

Modalitatea de atribuire a contractului de chiriașe:

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 chiriei, se alege închirierea prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

Nivelul minim a chiriei :

Chiria 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, respectiv 7 lei/mp/an. 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 posibilitatea 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 pe afișierul oficial al primăriei și a paginii de web a anunțului publicitar al licitației publice deschise (cel târziu 10 august 2018). Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să fie în data de 28 august 2018 orele 9.00, ofertele se acceptă până în preziua respectivă.

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

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

Cota parte de ½ din clădirea situată în satul Lisnău nr. 21, aflată în proprietatea publică a comunei Ozun în administrarea Consiliului Local al comunei Ozun.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii:

Prin închirierea spațiului, Consiliul Local urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul bunurilor ce urmează a fi închiriate

UAT deține cota de ½ din imobilul ce este utilizat și în prezent ca casă de locuit. Se va ține legătura cu ceilalți coproprietari cu privire la situația procesului de închiriere.

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

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

Nu este cazul.

2.4. Obligativitatea unor plăți.

Chiriașul are obligativitatea de a-și onora obligațiile contractuale față de proprietar, ceea ce constă din plata chiriei. Plata se face bianual, la două termene: 31 martie și 30 septembrie, pentru primul, respectiv al doilea termen al anului respectiv.

2.5. Durata închirierii.

Contractul de închiriere se va încheia pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii.

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

3.1. Ofertele se redactează în limba română;

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

3.3. 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.

3.4. 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 proprietar, 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 solicitării acestuia de chiriaș, după aprobarea proprietarului;
- 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 licitației

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanti.
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 art. 4 al Hotărârii Consiliul Local Ozun nr.70/2018 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 chirie este cel mai mare nivel al chiriei.
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.