

## **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.**

Biroul care face obiectul contractului de închiriere face parte din domeniul public al comunei Ozun, fiind parte al căminului cultural Ozun, conform cadastrului imobiliar.

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

- a) din punct de vedere juridic: imobilul face parte din domeniul public al comunei Ozun, este administrat de Consiliul Local al comunei Ozun, este liber de orice sarcini juridice.
- b) din punct de vedere tehnic: închirierea spațiului are ca obiect desfășurarea unor activități de birou.
- 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, respectiv 7 lei/mp./an pentru persoane fizice și 40 lei/mp/an pentru persoane juridice.

Nivelul minim va constitui baza de pornire a licitațiilor publice.

### **Durata chiriei:**

Se propune o durată de 3 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 a doua decadă a lunii decembrie să fie parcurs licitația aprobată de Consiliul Local Ozun.

## CAIET DE SARCINI

### **1. Informații generale privind obiectul închirierii:**

Căminul cultural Ozun se află în proprietatea publică a comunei Ozun. Obiectul închirierii îl constituie un spațiu (birou) cu o suprafață totală de 6 mp, fără teren aferent. Clădirea în cauză aparține domeniului public al comunei Ozun în administrarea Consiliului Local Ozun

#### **1.1.Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate.**

Biroul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 6 mp., fiind situat la nr. adm. 75 din comuna Ozun.

#### **1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirieri:**

a) Bunul ce face obiectul închirieri este destinat pentru funcționarea unui birou / servicii

#### **1.3 Condiții de exploatare**

Prin închirierea imobilului, Consiliul Local urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său și să evite degradarea construcției. Imobilul în stare bună și funcționabilă.

### **2. Condiții generale ale închirieri**

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 6 mp construcție.

#### **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, dacă este cazul. 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.

#### **2.4. Obligativitatea unor plăți.**

Chiriașul are obligativitatea de a-și onora obligațiile contractuale față de proprietar, ceea ce constă din chirie, plus contravaloarea energiei electrice contorizate distinct.

#### **2.5. Durata închirierii.**

Propunem ca durata închirierii să se facă pe o perioadă de 3 de 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 de 7 lei/mp./an pentru persoane fizice și 40 lei/mp/an pentru persoane juridice.

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) 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 terenului din domeniul public al comunei Ozun în scopuri agricole**

#### **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 Hotărârea Consiliului Local Ozun nr. 100/2018 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. 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 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 castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.
8. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație peste șapte zile, care va anunțat prin același 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 castigator, 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 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 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 însărcinată 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.

-----