



ROMANIA  
JUDEȚUL OLT  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

PIAȚA VICTORIEI, Nr.10,  
235200 CARACAL OLT ROMANIA  
Tel.: (0249)511386/511384, Fax: (0249)517516 / 517518  
e-mail: office@primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 66 din 15.10.2012

**REFERITOR LA:** Aprobarea închirierii, pe o perioadă de 4 ani, prin licitație publică a spațiilor comerciale aflate în patrimoniul public al municipiului Caracal situate în Piața Agroalimentară Caracal, pe str. Mihai Eminescu, nr.20A și pe Calea București, nr.45A

**EXPUNERE DE MOTIVE:**

Unele contracte de închiriere ale spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară Caracal, pe str. Mihai Eminescu, nr. 20A și pe Calea București, nr.45A au expirat, iar altele sunt în derulare dar urmează să înceteze. În acest sens, conform legislației în vigoare se impune scoaterea la licitație atât a spațiilor pentru care au încetat contractele cât și a celor pentru care urmează să înceteze contractele de închiriere, impunându-se adoptarea unei hotărâri a consiliului local.

**AVÂND ÎN VEDERE:**

- Raportul de specialitate nr.13730/12.10.2012 al Compartimentului Concesiuni, Contracte, Acorduri din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1166-1294 și 1777 – 1823 din Noul Cod Civil;
- Art. 36 alin. 2 lit. "c" coroborat cu alin.5 lit."a" și art. 123 alin.1 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, completată și modificată;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă închirierea, pe o perioadă de 4 ani, prin licitație publică a spațiilor comerciale, aflate în patrimoniul public al municipiului Caracal, după cum urmează:

- 44 spații comerciale din care la subsol - 5 spații, la parter -19 și la etaj -20 situate în Piața Agroalimentară, B-dul Antonius Caracalla, nr.22, (cu excepția spațiilor comerciale situate la subsol amenajate în vederea comercializării de pește și carne);
- 6 spații comerciale situate în str. Mihai Eminescu, nr.20A;
- 7 spații comerciale situate în Calea București, nr.45A

**Art.2.** Se aprobă Procedura de închiriere a spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară Caracal, pe str. Mihai Eminescu, nr.20A și pe Calea București, nr.45A, procedură ce se regăsește în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze în numele Consiliului Local al Municipiului Caracal toate înscrisurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

**Art. 4.-** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Olt, Primarului municipiului Caracal, Compartimentului Concesiuni, Contracte, Acorduri din cadrul Primăriei Municipiului Caracal și Serviciului Public de Administrare a Piețelor.



CONTRASEMNEAZĂ  
PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

VIOREL EMIL RĂDESCU

**Procedura de închiriere**

a spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară Caracal, pe str. Mihai Eminescu, nr.20A și pe Calea București, nr.45A

**CAPITOLUL I****Domeniul de aplicare**

**Art. 1.** - Prezenta procedură reglementează modul de închiriere a spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară Caracal, pe str. Mihai Eminescu, nr.20A și pe Calea București, nr.45A, aflate în domeniul public al Municipiului Caracal și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Caracal.

**Art. 2.** - (1) Contractele de închiriere a spațiilor prevăzute la art. 1 se pot încheia cu orice comerciant, român sau străin, după caz, în condițiile legii și ale prezentei Proceduri.

(2) Durata maximă a unui contract de închiriere pentru spațiile care fac obiectul prezentei proceduri nu poate depăși 4 (patru) ani, cu posibilitatea prelungirii, în baza hotărârii consiliului local.

(3) Prolungirea contractelor de închiriere este permisă numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

a. locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;

b. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;

c. locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;

d. locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea; ~

e. locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz;

f. locatarul nu se află în procedură insolvenței;

g. locatarul prezintă dovada solvabilității;

h. locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

(4) La împlinirea termenului de închiriere, spațiile prevăzute la art. 1 în cazul cărora nu operează prelungirea contractului prin act adițional vor fi închiriate prin licitație publică, organizată și desfășurată în conformitate cu prevederile prezentei proceduri și cu dispozițiile legale în vigoare la acea dată.

**Art. 3.** - (1) Comercianții care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor prevăzute la art. 1 vor putea realiza, în interes privat și cu suportarea integral a costurilor aferente, unele amenajări provizorii, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității.

(2) Amenajările spațiului vor putea fi realizate, cu acordul prealabil scris al Primarului Municipiului Caracal, numai în interiorul spațiului și numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate.

(3) Amenajările spațiului realizate potrivit prezentului articol, vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.



## CAPITOLUL II

### Etapele procedurii

#### SECȚIUNEA A

##### Inițierea procedurii de închiriere

**Art. 4.** - Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Caracal inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și completarea caietului de sarcini, denumite împreună documentația de închiriere.

**Art. 5. - (1)** Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

a) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii etc.);

b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere;

c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;

d) durata închirierii, care este de maximum 4 (patru) ani.

e) nivelul minim al chiriei propuse, care nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin hotărârea consiliului local, precum și faptul ca aceasta va fi actualizată anual, automat, cu indicele de inflație;

f) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

**(2)** Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația va fi conform hotărârii consiliului local în vigoare la data organizării licitației.

**Art. 6.** - Caietul de sarcini va conține, în mod obligatoriu:

a) datele de identificare ale instituției care inițiază licitația;

b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;

c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a bunului;

d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;

e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul;

f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:

- informații generale despre ofertant :

  - persoană juridică și fizică autorizată

- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);

- certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original);

- statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);

- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original);

- ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activități de comerț cu amănuntul de bunuri alimentare și nealimentare;

- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;

- cifra de afaceri minimă pe care ofertantul a înregistrat-o în anul anterior celui în care se inițiază procedura;

- cazierul fiscal al ofertantului;

- actul de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciți;

- alte cerințe

g) destinația bunurilor imobile care fac obiectul închirierii;



h) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație;

i) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;

j) posibilitatea și condițiile prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;

k) chiria minimă, de la care se va porni licitația va fi stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;

l) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;

m) cuantumul garanției de participare la licitație, precum și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;

n) facilități suplimentare, dacă este cazul;

o) perioada de valabilitate a ofertei;

p) garanția de bună execuție a contractului.

## SECȚIUNEA B

### Aprobarea documentației de închiriere

**Art. 7.** - Referatul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire se aprobă de către Primarul Municipiului Caracal.

**Art. 8.** - **În situația** în care Primarul Municipiului Caracal consideră că este necesară completarea/revizuirea documentației de închiriere de către Compartimentele competente din cadrul aparatului de specialitate, se va acorda un termen de maximum 5 zile în vederea refacerii ori completării cu datele/actele solicitate, după caz.

## SECȚIUNEA C

### Licitația publică

**Art. 9.** - (1) Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Caracal au obligația de a face public anunțul de participare în presă, inclusiv pe website-ul propriu, cu cel puțin 7 zile calendaristice înainte de data limită fixată de depunere a ofertelor. Anunțul de participare cuprinde următoarele date:

a) denumirea autorității publice care organizează licitația;

b) condițiile de participare;

c) cuantumul și forma garanției de participare;

d) descrierea succintă a bunului imobil care urmează a fi închiriat;

e) data, adresa și ora-limită a depunerii ofertelor, data și locul deschiderii acestora;

f) modul de obținere a documentelor licitației, prețul lor și modalitățile de plată a acestora.

(2) Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației. Ofertele se depun în plic sigilat la sediul Primăriei Municipiului Caracal, str. P-ța Victoriei nr.8, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

(3) Plicul va fi marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de..., ora..., locul " și va indica bunul imobil (spațiul comercial) pentru care este depusă oferta; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

(4) În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate pentru calificarea ofertanților, cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare care se atașează la exterior.



(5) Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aiba trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

**Art. 10. - (1)** Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin dispoziție a Primarului Municipiului Caracal, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Pentru fiecare membru al comisiei de evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul comisiei de evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective. Secretariatul Comisiei de evaluare se asigură de către persoane desemnate prin dispoziție a Primarului Municipiului Caracal din rândul angajaților din aparatul sau de specialitate.

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) deschiderea ofertelor;
- b) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- c) verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilesc ofertanții calificați în etapa de licitare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor.

(5) Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o nota scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se semnează de către președintele acesteia.

(7) Calificarea/descalificarea ofertanților se comunică în ședință publică și se încheie proces-verbal semnat de componenții Comisiei și de către ofertanții/reprezentanții împuterniciții ai acestora care sunt prezenți. Lipsa oricărui document de calificare sau depunerea în ziua deschiderii a unui document solicitat inițial atrage descalificarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.

(8) Pentru ofertanții calificați se trece la etapa licitației deschise, competitivă, cu plic închis. Spațiul va fi adjudecat de ofertantul care va avea cea mai mare ofertă financiară.

(9) După deschiderea ofertelor financiare comisia de organizare și desfășurare a licitației încheie un proces verbal privind rezultatul licitației și emite o hotărâre de adjudecare a spațiului de către ofertantul cu cea mai mare ofertă financiară.

(10) Hotărârea de adjudecare va fi afișată la sediul Primăriei Municipiului Caracal de către comisia de evaluare în termen de cel mult 24 ore de la data emiterii acesteia, încheindu-se un proces verbal de afișare

**Art. 11. -** Dacă până la expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere a bunului imobil începând cu etapa publicării anunțului de participare.

**Art. 12. -** În cazul în care, după deschiderea ofertelor, nu sunt cel puțin două oferte care îndeplinesc cerințele din caietul de sarcini, procedura de licitație se reia începând cu etapa publicării anunțului de participare.



**Art. 13.** - În situația în care, după repetarea procedurii de licitație, se prezintă o singură ofertă care îndeplinește cerințele caietului de sarcini, contractul se atribuie titularului acestei oferte.

**Art. 14.** - Rezultatul licitației se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de către componenții comisiei și de către participantul la ultima etapă a licitației.

**Art. 15. - (1)** Contestațiile pot fi formulate în termen de 24 ore, calculate de la data afișării hotărârii de adjudecare și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

**(2)** În acest scop, prin dispoziția primarului se constituie comisia de soluționare a contestațiilor din care nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

**(3)** Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

**(4)** Soluționarea contestațiilor se face prin hotărâre, în termen de 48 ore de la data înregistrării acesteia, hotărâre ce va fi afișată la sediul Primăriei Municipiului Caracal în cel mult 2 zile de la soluționare.

**(5)** În situația în care contestația este admisă, comisia anulează decizia Comisiei de evaluare adoptată inițial și dispune reluarea procedurii de licitație.

## SECȚIUNEA D

### Atribuirea contractului de închiriere

**Art. 16. - (1)** În termen de 3 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației/contestațiilor, dacă asemenea căi de atac au fost exercitate, Primarul Municipiului Caracal va încheia contractul de închiriere, în forma scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

**Art. 17.** - Refuzul explicit al ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 3 zile ori neprezentarea acestuia la semnarea contractului în același termen atrage reținerea garanției de participare la licitație.

**Art. 18.** - În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză explicit încheierea contractului de închiriere ori nu se prezintă în termen pentru semnarea lui, contractul de închiriere se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor ori se poate organiza o nouă procedură de licitație, pe baza propunerii Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Caracal.

## CAPITOLUL IV

### Dispoziții finale

**Art. 19. - (1)** Contractul de închiriere și orice act adițional la acesta se semnează numai după verificarea respectării cerințelor din caietul de sarcini.

**(2)** Contractele de închiriere și actele adiționale ulterior încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinația spațiului sunt lovite de nulitate absolută și nu produc efecte juridice.

**Art. 20.** - Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Caracal au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata acestuia și cel puțin 3 ani de la data încetării lui.

