

**HOTĂRÂREA Nr. 232 /2018**

**privind aprobarea Regulamentului referitor la închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale, meselor, vitrinelor de vânzare din PIAȚA „LA BERZE” situată în municipiul Orăștie, str.Mureșului**

Consiliul Local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara,

Având în vedere proiectul de hotărâre nr.220/2018, expunerea de motive a Primarului municipiului Orăștie nr.12941/10.09.2018, raportul Serviciului Administrația Piețelor nr.12942/10.09.2018 și rapoartele de avizare ale comisiei pentru administrație locală și al comisiei pentru servicii și comerț;

În conformitate cu prevederile H.G nr.348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art.1777 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

În temeiul prevederilor ale art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale art.36, alin.(2), lit.”c”, lit.”d”, alin.(6) lit.”a”, pct.16, precum și ale art.45, alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1** : Se aprobă Regulamentul privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale, meselor, vitrinelor de vânzare din PIAȚA „LA BERZE”, acesta constituind anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2** : Se aprobă modelul de contract de închiriere a spațiilor comerciale, meselor, vitrinelor de vânzare din Piața „LA BERZE”, care constituie anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art.3** : Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Serviciul A.D.P, Serviciul Impozite și Taxe Locale și Serviciul Administrația Piețelor Orăștie;

**Art.4** : Prezenta hotărâre se poate contesta potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5** : Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului – Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Serviciul Administrația Piețelor Orăștie;
- Serviciului A.D.P;
- Serviciului Impozite și Taxe Locale;
- Mass-media locală.

Orăștie, 27.09.2018

Președinte de ședință,  
prof.Țambă Alin Adam

Contrasemnează,  
Secretar,  
jr.Teodor Iordan

Cvorum necesar : 7 voturi

Adoptată în ședința ordinară din data de 27 septembrie 2018, prin vot deschis, cu unanimitate de voturi din totalul de 19 consilieri în funcție (12 prezenți).

## REGULAMENT

### pentru închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale, meselor, vitrinelor de vânzare din PIAȚA „LA BERZE”

#### I. CONSIDERAȚII GENERALE

În sensul prezentei documentații, termenii de mai jos se definesc astfel:

a) **licitator**- persoana care conduce ședința de licitație desemnată din membrii comisiei de licitație sau președintele acesteia;

b) **licitanți**- ofertanții calificați care fac o ofertă în cadrul ședinței de licitație.

Închirierea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită PROPRIETAR, transmite unei alte persoane, numită CHIRIAȘ, dreptul de folosință pe perioada convenită asupra unui bun, în schimbul unei chirii.

Calitatea de CHIRIAȘ o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile legale.

#### II. DATE PRIVIND PROPRIETARUL

Municipiul ORĂȘTIE cu sediul administrativ în Orăștie, str. Piața Aurel Vlaicu, nr. 3.

#### III. DATE PRIVIND BUNURILE PROPUSE PENTRU ÎNCHIRIERE

Spațiile comerciale ( mese, vitrine de vânzare din hala acoperită) situate în PIAȚA „LA BERZE”: strada Mureșului.

Sectorizarea parterului pieței pe specific de produse comercializate:

- 7 mese fibră sticlă pentru comercializarea și expunerea produselor agenților economici din categoria legume fructe;

- 16 mese fibră sticlă pentru comercializarea și expunerea produselor provenite de la producătorii agricoli din categoria legume fructe;

Sectorizarea etajului 1a pieței pe specific de produse comercializate:

- 5 vitrine frigorifice pentru comercializarea și expunerea produselor lactate;

- 1 spațiu frigorific pentru comercializarea și expunerea cărnii și a produselor din carne;

- 5 spații specializate pentru comercializarea și expunerea produselor nealimentare, industriale, produse de uz gospodăresc;

- 1 spațiu pentru vânzarea produselor de panificație.

- Spațiile comerciale sunt dotate cu instalații electrice în stare de funcționare, (1 bec și o priză), cu contor de energie electrică separat.

- Aprovizionarea agenților economici care își desfășoară activitatea în cadrul pieței se va putea face zilnic între ora 6 și ora 9.

Închirierea a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Orăștie Nr. 232/2018

- Valoarea inițială de pornire la licitație este:

- 450 Lei/lună/spațiu comercial;

- 450 Lei/lună/spațiu carne și produse din carne;

- 200 Lei/lună/vitrină lactate și produse lactate;

- 120 Lei mp/lună producători agricoli;

- 200 Lei mp/lună agenți economici.
- Durata contractului este de la :
  - 01.03. până la 31.10. a anului în curs pentru producătorii agricoli:
  - 01.01. până la 31.12. a anului în curs pentru agenții economici:
- Lucrările de orice natură se vor efectua cu acordul proprietarului, nu se deduc din chirie și nu se răscumpără la rezilierea contractului.
- O persoană fizică (producător agricol) sau agent economic nu poate deține mai mult de 2 mp (două mese) în sectorul legume – fructe și sector lactate
- Ofertanții care participă la licitație și ulterior nu semnează contractele de închiriere în termen de 5 zile de la data licitației nu vor mai putea obține spații în piețele proprietatea municipiului Orăștie.
- Este interzisă subînchirierea, cesiunea spațiilor atribuite, în caz contrar contractul de închiriere se va rezilia de plin drept, fără notificarea prealabilă a locatarului. Se interzice vânzarea pe același spațiu (masă, vitrină lapte și produse din lapte) de către două persoane autorizate sau de către doi producători agricoli.
- Persoanele fizice și juridice au obligația să respecte sectoarele pieței pe destinații de produse după cum au licitat.
- Plata chiriei se va face până în data de a 10 a fiecărei luni.
- Neplata chiriei timp de 2 luni va duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere.
- Locatarul are obligația efectuării curățeniei spațiului închiriat.
- Locatarul se obligă să respecte și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii precum și alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.
- Locatarul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare.

#### IV. TIPUL LICITAȚIEI

Licitație publică deschisă cu strigare.

#### V. PREȚUL DE PORNIRE LA LICITAȚIEI

Prețul de pornire al licitației este stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local.

#### VI. DATA DEPUNERII DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Data până la care se poate depune documentația : cu o zi înaintea organizării licitației.

#### VII. DATA ORGANIZĂRII LICITAȚIEI

Organizării licitației se va face în luna decembrie sau dacă au mai rămas spații, mese sau vitrine disponibile după prima licitație, se vor planifica alte licitații de către administratorul pieței.

#### VIII. DOCUMENTE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

a) Cererea de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- 1) datele de identificare a ofertantului;
- 2) datele de identificare a bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație;
- 3) precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor întregii

documentației de licitație (Declarație);

**Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente, care vor constitui dosarul de participare la licitație :**

- b) Actul de identitate sau pașaportul persoanei participante (copie) pentru ofertanți persoane fizice;
- c) Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societățile comerciale, I.I., PF și AF autorizația eliberată în baza Legii nr.507/2002 sau a Legii nr.300/200 pentru PF și AF, care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (în copie);
- d) Actul constitutiv al societății comerciale (statut);
- e) Certificatele fiscale eliberate de Autoritățile Locale (Impozite și Taxe Locale și Administrația Finanțelor Publice) atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.
- f) Actul care atestă împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său (dacă este cazul);
- g) Atestat de producător valabil pentru anul agricol în curs;

### **Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor de la capitolul VIII**

Comisia de licitație va analiza, înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participare la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației.

### **IX. PROCEDURA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISĂ CU STRIGARE**

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu strigare este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți, în caz contrar, licitația se amână încheindu-se un proces-verbal.

Reprogramarea unei noi licitații se va face în termen de 15 zile. Data stabilită pentru această licitație se va aduce la cunoștință publică.

Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți se va proceda astfel:

- dacă se califică un singur ofertant, se va atribui contractul acestui ofertant, dacă oferă cel puțin prețul de pornire la licitație;

Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație.

Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare licitant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică prețul de pornire al licitației și precizează care sunt salturile de supralicitare permise.

#### **Pasul de la o strigare la alta este de 5 Lei.**

După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței.

Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori, suma oferită, cu intervale de 1-2 minute între strigări.

Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitatorului care a oferit ultima sumă.

Odată ce unul din licitanți, a oferit o sumă, niciun alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă, ci doar o sumă mai mare, cu respectarea saltului minim.

Dacă după deschiderea licitației niciun licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire (cu respectarea saltului minim) se va încheia un proces-verbal în care se va face mențiunea despre aceasta.

După adjudecarea bunului în favoarea unuia dintre licitanți adjudecătorul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia procesul-verbal al licitației care va sta la baza întocmirii hotărârii de adjudecare.

## X. CONTESTAȚII

Împotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestație, în termen de 5 zile calendaristice de la închiderea procedurii în cazul licitației publice deschise cu strigare.

Contestația se adresează Primarului Municipiului Orăștie.

Primarul Municipiului Orăștie va numi o comisie formată din 3 specialiști din cadrul aparatului propriu care va analiza și va propune Primarului, în termen de 3 zile de la desemnare, admiterea sau după caz respingerea ei, formulând în acest sens o rezoluție motivată, care va fi comunicată contestatarului.

Rezoluția motivată se comunică tuturor ofertanților.

Contestația suspendă desfășurarea în continuare a procedurii de închiriere până la rezolvarea ei de către Primarul Municipiului Orăștie.

În cazul admiterii contestației, licitația va fi anulată și procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

Rezoluția motivată privind contestația poate fi atacată la instanța de contencios administrativ competentă.

## XI DISPOZIȚII FINALE

În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de închiriere nu este semnat, în termenul stabilit, din vina adjudecătorului, acesta pierde dreptul de închiriere a bunului, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. În acest caz procedura de licitație va fi reluată.

Președinte de ședință,  
prof. Țambă Alin Adam

Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Teodor Iordan

MODEL CADRU-  
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
Nr...../.....

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Orăștie**, cu sediu administrativ în str. Piața Aurel Vlaicu, nr. 3, reprezentat prin ing. Bălan Ovidiu – Primar în calitate de locatar (proprietar) pe de o parte și .....cu domiciliul/sediul în localitatea ....., Str....., Nr....., Bl....., Sc....., Et..... Ap..... județul ....., cod ....., BI/CI.....CIF....., Atestat de producător....., reprezentată de ....., în calitate de locatar (chiriaș).

În temeiul Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată și al Hotărârii Consiliului Local nr:232/2018 s-a încheiat prezentul Contract de închiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Obiectul contractului este închirierea spațiilor comerciale (meselor și vitrinelor din hala acoperită), situate în Piața „La Berze”, strada Mureșului, municipiul Orăștie, județul Hunedoara, ce aparține Primăriei Orăștie, cu diverse suprafețe, pentru comercializare legume fructe, produse alimentare (carne și produse de carne) nealimentare/artizanale/industriale.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de....., începând cu data de ..... până la data de ....., cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

**IV. CHIRIA**

- a) Chiria practică pentru folosirea spațiului/bunului închiriat este de ..... stabilită în urma licitației publice cu strigare
- b) Plata chiriei se va face lunar, termenul limită fiind 10 ale lunii în curs.
- c) Plata chiriei se va face la **Administrația Piețelor**.
- e) Neplata chiriei în termen autorizează pe **locatar** să perceapă dobânzi de întârziere conform legislației în vigoare calculate la valoarea chiriei și să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a **locatarului**.
- f) **Locatarul** rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul **locatarului**.

**V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI (PROPRIETARULUI)**

Locatorul (proprietarul) se obligă:

- a) să predea obiectul închirierii descris la Cap. II din contract liber de orice sarcină.
- b) să asigure folosința utilă a obiectului închirierii pe toată durata contractului, garantând pe **locatar** contra tulburărilor de drept provenite de la un terț ce au ca efect pierderea/reducerea folosinței bunului, contra viciilor ascunse ale spațiului;
- c) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea **locatarului** în folosința lucrului, tulburare de fapt sau de drept;

**VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (CHIRIAȘULUI)**

**Locatarul** (chiriașul) se obligă:

să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în prezentul contract.

- b) să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa;
- c) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;
- d) să plătească chiria și cota parte de utilități (energie electrică) ce îi revin din cheltuielile comune ;
- e) să asigure paza bunurilor închiriate;
- f) să nu cesioneze acest contract de închiriere și să nu subînchirieze fără consimțământul **locatorului** (proprietarului);
- g) la expirarea contractului să restituie bunul în starea în care l-a primit, prezumându – se că l-a primit în stare bună;
- h) să anunțe **locatorul** în timp util de orice încercare de uzurpare / tulburare a proprietății/posesiei bunului

## **VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Contractul de închiriere încetează prin:

- acordul de voință a părților;
- denunțarea unilaterală a contractului de către oricare dintre părți, cu condiția respectării termenului de preaviz de 30 zile;
- expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul;
- rezilierea contractului cu daune interese, pentru neexecutarea obligațiilor asumate prin contract, de către oricare din părțile contractante;
- pierirea bunului;
- desființarea titlului proprietarului.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat în următoarele situații:

- **locatarul** nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv;
- **locatarul** a pricinuit însemnate stricăciuni bunului închiriat;
- **locatarul** nu a respectat clauzele contractuale precum și obligațiile stabilite în sarcina sa;

În caz de neexecutare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, acesta se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

## **VIII. CAZUL FORTUIT SAU DE FORȚĂ MAJORĂ**

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune - interese.

Cazul fortuit sau de forța majoră exclude răspunderea locatarului dacă acesta nu a putut prevedea pericolul, dacă nu a folosit bunurile contrar destinației și dacă nu le-a restituit locatarului la termenul prevăzut de prezentul contract.

## **IX. ALTE CLAUCZE**

Atunci când interesul public o impune **locatorul** poate rezilia de drept, prezentul contract, notificând acest lucru **locatarului** cu 15 zile înainte ca rezilierea să – și producă efectele.

**Locatarul** poate denunța unilateral contractul cu un preaviz de 15 zile. Nerespectarea termenului de preaviz atrage obligarea locatarului la plata de daune interese pentru denunțarea intempestivă a contractului de închiriere.

**Locatarul** este obligat la plata chiriei până la expirarea perioadei de preaviz.

## **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, cu plata daunelor interese.

Neplata chiriei timp de **2 luni** consecutiv atrage rezilierea de drept a contractului cu daune interese .

În cazul neexecutării obligației de plată a chiriei simpla somație din partea **locatarului** atrage punerea în întârziere a **locatarului** cu consecința obligării la plata daunelor moratorii pentru întârziere.

Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu și se va urmări conform dispozițiilor Codului de Procedură Fiscală.

## **XI. LITIGII**

Litigiile ce decurg din executarea prezentului Contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței judecătorești competente.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat azi ....., în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Președinte de ședință,  
prof.Țambă Alin Adam

Contrasemnează,  
Secretar,  
jr.Teodor Iordan