



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 506
din 28 septembrie 2022

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad exprimată în Referatul de aprobare înregistrat cu nr. 72092 din 16.09.2022,

În considerarea raportului de specialitate al Direcției Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public, înregistrat cu nr. 72094 din 16.09.2022,

Raportat la Hotărârea nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către SC RECONS SA Arad,

Având în vedere Cap. V, pct. 5.2. lit. o) din Anexa nr. 1 la Contractul de concesiune a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

În conformitate cu prevederile art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 14 voturi pentru și 7 împotrivă (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4), art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă procedura de închiriere, prin licitație publică pentru o perioadă minimă de 1 an și maximă de 3 ani, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2, care aparțin domeniului public al Municipiului Arad.

Art. 2. Se aprobă Caietul de sarcini și Documentația de atribuire privind închirierea spațiilor cu altă destinație, conform anexelor nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă contractul-cadru de închiriere a spațiilor cu altă destinație, prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

CUPRINS

- I. Fișa de date a procedurii
- II. Caietul de sarcini
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- IV. Formulare și modele de documente

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa, sediul, datele de contact.

Proprietarul: Municipiul Arad, cu sediul în Arad, bd. Revoluției, nr. 75, cod: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0257-281850, interior: 154, e-mail: pma@primariaarad.ro

Titularul dreptului de administrare: S.C. RECONS S.A. ARAD, cu sediul în Arad, bd. Iuliu Maniu, FN, jud. Arad, cod fiscal: RO 8189348, telefon: 0257-281386, e-mail: office@reconsarad.ro.

2. Modalitatea de închiriere: Prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332 – 348 și ale art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

3. Obiectul propus spre închiriere: obiectul închirierii îl constituie *spațiile cu altă destinație* din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2, administrate de către S.C. RECONS S.A. Arad în temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către S.C. RECONS S.A. Arad. Locatorul, S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să prevadă în mod clar în anunțul de licitație, durata de închiriere a fiecărui spațiu în parte, de 1, 2 sau 3 ani.

4. Procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere: atribuirea contractului de închiriere a *spațiilor cu altă destinație* din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2, ce aparțin domeniului public al Municipiului Arad, aflat în administrarea S.C. RECONS S.A. Arad, se va efectua prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 297 alin. 1 lit. c) și art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Închirierea urmează a fi făcută în temeiul unui contract de închiriere de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, *pentru activități economice*.

5. Informații privind documentația de atribuire: Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la S.C. RECONS S.A. Arad sau descărcată de pe pagina operatorului www.reconsarad.ro.

6. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul S.C. RECONS S.A. Arad din municipiul Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. FN, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către S.C. RECONS S.A., în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora;
- Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant;
- Fiecare participant poate să depună o singură ofertă;
- Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a imobilului;
- Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- Ofertele depuse la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise;
- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv: "LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA spațiului cu altă destinație în suprafață de _____ mp din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.

➤ Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior, precum și:
 1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1);
 2. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul nr. 2);
 3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

Pentru instituții specializate/organe specializate/instituții publice:

6.1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- a. Certificat de înregistrare fiscală eliberat de Ministerul Finanțelor Publice.
- b. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- c. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

- d. Documente justificative privind achitarea la casieria S.C. RECONS S.A. ARAD a garanției: chitanță/ordin de plată;
- e. Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- f. Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- g. Informații referitoare la capacitatea economico - financiară a ofertantului – cash – flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;
- h. Informații privind protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă) dacă este cazul;
- i. Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: dotarea spațiului administrativ și gestionarea activității în interesul general al societății civile pentru ca statul să se asigure că interesul indivizilor, în suma lor sau în particular, este susținut/apărat prin acțiuni de cooperare și colaborare cu instituțiile statului/instituțiile de învățământ – se va depune dovada desfășurării unei astfel de activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate.

6.2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- a) Dovada depunerii garanției de participare la licitație.
- b) Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

II. PE PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține:

- a) Formularul de ofertă financiară (Formular nr. 3) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări: oferta financiară, pentru închirierea spațiului în suprafață de ____mp din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante S.C. RECONS S.A. Arad în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

7. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

- În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul S.C. RECONS S.A., situat în Arad, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. FN, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

- Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile.
- În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces – verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, S.C. RECONS S.A. Arad are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- În cadrul comunicării autoritatea contractantă:
 - va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
 - va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire. Comunicarea deciziilor se realizează nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- S.C. RECONS S.A. Arad are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
 - În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
 - Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
 - Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 alin.(1) - (13) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

1. Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate).
2. Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

- Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.
- Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:
 - a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.
- Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

8. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

- Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul S.C. RECONS S.A. Arad, www.reconsarad.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la, sediul S.C. RECONS S.A. Arad, din B-dul Iuliu Maniu, nr. FN.
- Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____, în _____.

9. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

10. Determinarea ofertei câștigătoare

- S.C. RECONS S.A. are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, S.C. RECONS S.A. are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către S.C. RECONS S.A. ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- S.C. RECONS S.A. nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, S.C. RECONS S.A. ARAD.
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Raportul prevăzut la alin. (13) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ se depune la dosarul licitației.
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul

administrativ. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

11. Alte informații

- Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.
- Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
- Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.
- Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.
- Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

12. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

- Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

II. CAIET DE SARCINI

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Cap. I. DOMENIUL DE APLICARE

1. 1. Prezentul caiet de sarcini reglementează întreaga procedură pentru închirierea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2, administrate de către S.C. RECONS S.A. Arad.
1. 2. Închirierea spațiilor cu altă destinație prevăzute la alin. (1) se face prin licitație publică.
1. 3. Închirierea urmează a fi făcută în temeiul unui contract de închiriere de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, *pentru activități economice*.

2.1. Cap. II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

2. 1. 1. Obiectul închirierii îl constituie spațiile cu altă destinație situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2, administrate de către S.C. RECONS S.A. Arad în temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către S.C. RECONS S.A. Arad.
2. 2. 2. Spațiile cu altă destinație ce urmează a fi supuse procedurii de licitație publică, în suprafață construită de _____mp sunt în proprietatea publică a Municipiului Arad și în administrarea S.C. RECONS S.A. Arad, în calitate de operator (concesionar) de servicii publice.
2. 2. 3. Vizitarea amplasamentului de către persoanele interesate sau consultarea de către acestea a documentațiilor tehnice se face în baza înregistrării unei cereri scrise la Administrația Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei. În urma vizitării amplasamentului sau a consultării documentației tehnice, se va întocmi un Proces – verbal de vizionare.

2. 2. DESTINAȚIA IMOBILELOR CARE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2. 2. 1. Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat conform destinației și profilului declarat, *locatarul* fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și

să asigure respectarea condițiilor care stau la baza eliberării avizului și autorizației de Securitate la incendiu conform prevederilor art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. 2. 2. Locatarul spațiului închiriat va respecta prevederile Regulamentului de organizare și funcționare privind administrarea Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman – Anexa la Regulamentul Serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman.

2. 2. 3. Spațiile cu altă destinație au acces la toate racordurile privind utilitățile necesare (instalații electrice, instalații sanitare (chiuvetă), instalații de încălzire, apă curentă) iar chiriașul va achita contravaloarea consumului utilităților în baza citirii indexurilor subcontoarelor, fără a intra în sarcina autorităților administrației publice locale sau a concesionarului S.C. RECONS S.A. Arad.

2. 2. 4. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, toate dotările pe care le consideră necesare funcționării spațiului închiriat, fără posibilitatea de a fi deduse din chiria datorată.

2. 3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ PRIN CONCESIONAR S.C. RECONS S.A. ARAD PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A IMOBILELOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII.

2. 3. 1. Din punctul de vedere al Autorității Publice Locale prin concesionar S.C. RECONS S.A. Arad se pot identifica trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman: de ordin economic, de ordin social și de ordin financiar.

2. 3. 2. Justificarea pentru componenta financiară privind închirierea spațiilor cu altă destinație prezintă următoarele avantaje: în conformitate cu reglementările actuale, dacă chiriașul va considera necesară dotarea spațiului închiriat, acesta va acoperi în întregime costurile echipării cu dotările necesare a spațiului cu altă destinație, fără ca chiriașul să aibă posibilitatea de a solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea în cazul în care se impune, pe cheltuiala sa, a acordurilor și avizelor de funcționare a spațiului închiriat.

2. 3. 3. În același timp, nu poate fi de neglijat impactul economic generat de promovarea în întregime a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, enumerându-se în componența sa și spațiile cu altă destinație, create în scopul satisfacerii cerințelor consumatorilor privind alimentația publică, pentru care se impune valorificarea optimă a acestora prin închiriere.

Beneficiile aduse prin punerea în valoare a spațiilor cu altă destinație din incinta acestui obiectiv sportiv, prin închirierea acestora, constă atât în crearea locurilor noi de muncă cât și în atragerea de venituri la bugetul local și atingerea obiectivului de către concesionarul S.C. RECONS S.A. Arad prin realizarea veniturilor estimate în proiectul Bugetului de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022.

2. 3. 4. Motivele de ordin legislativ aplicabile pentru închirierea bunurilor imobile, denumite spații cu altă destinație, prin licitație publică organizată în condițiile legii, în conformitate cu:

- art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. 3. 5. Procedura de închiriere prin licitație publică este organizată în vederea valorificării spațiilor cu altă destinație aflate în componența Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman.
2. 3. 6. Persoana fizică sau juridică, română sau străină, desemnată câștigătoare a procedurii de închiriere, va plăti toate utilitățile, neputând avea pretenția deducerii acestora din valoarea chiriei.

Cap. III. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CHIRIAS ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

3. 1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș

3. 1. 1. În derularea contractului de închiriere, bunul preluat de chiriaș îl reprezintă, spațiul cu altă destinație situat în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2.

3. 1. 2. S.C. RECONS S.A. Arad în calitate de administrator are obligația de a preda chiriașului imobilul închiriat, pe bază de proces – verbal de predare primire ce va fi încheiat odată cu contractul de închiriere.

3. 1. 3. În derularea contractului de închiriere se vor utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur – bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin de plin drept, gratuit și liber de sarcini autorității publice locale prin administrator S.C. RECONS S.A. Arad, la încetarea contractului de închiriere.

b) bunurile proprii: bunuri care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămân în proprietatea chiriașului, dacă există posibilitatea de a fi ridicate fără a fi afectată structura construcției, Ridicarea acestor bunuri nu trebuie să fie de natură a afecta categoria de folosință „spații cu altă destinație”.

3. 2. DURATA ÎNCHIRIERII

3. 2. 1. Contractul de închiriere se încheie conform legislației în vigoare, pe o perioadă minimă de 1 an și maximă de 3 ani. Locatorul, S.C. RECONS S.A. este obligat să prevadă în mod clar în procedura de licitație, durata de închiriere a fiecărui spațiu în parte, de 1, 2 sau 3 ani.

3. 3. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

3. 3. 1. Perioada de închiriere a spațiului este calculată de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus, perioada contractuală poate fi prelungită doar cu acordul *locatorului*, în baza solicitării scrise a *locatarului*, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului, o singură dată pe aceeași perioadă.

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă *locatarul* îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;

- c) este la zi cu plata chiriei și a utilităților;
- d) locatarul prin activitatea desfășurată nu a adus prejudicii Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman și/sau imaginii locatarului;

3. 4. PLATA CHIRIEI ȘI A UTILITĂȚILOR

3. 4. 1. Chiria este cea rezultată în urma procedurii de licitație publică, fiind stabilită pe baza ofertei câștigătorului procedurii.

3. 4. 2. Chiria se va achita lunar, până în ultima zi a lunii, pentru luna curentă, cu obligația locatorului de a transmite factura aferentă chiriei locatarului, cel mai târziu până în data de 05 a lunii în curs, la adresa spațiului închiriat.

3. 4. 3. În cazul în care, din vina sa, chiriașul nu plătește chiria conform celor stabilite la pct. 3. 4. 2., atunci, concesionar S.C. RECONS S.A. Arad are dreptul de a percepe penalități în cuantum de 0,10% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere începând cu data de 1 (unu) a lunii următoare și până la data achitării integrale a sumei datorate. Penalitățile nu pot depăși cuantumul debitului asupra căruia au fost calculate.

3. 4. 4. Plata chiriei de către locatar se face pe baza facturii tip TVA emisă de locatorul S.C. RECONS S.A Arad, în contul acestuia, nr. RO88BTRLRONCRT0P21420301, deschis la banca „BANCA TRANSILVANIA SA” – sucursala Arad.

3. 4. 5. În caz de neplată a chiriei aferentă a două luni consecutive, contractul se rezilează de plin drept, fără a fi nevoie de nici-o procedură prealabilă de notificare a întârzierii, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile locatorului oferite prin prezentul contract, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/sau despăgubiri, dreptul de a evacua locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar în spațiul închiriat, etc.

3. 4. 6. Pentru spațiul închiriat, locatarul va achita lunar contravaloarea consumului utilităților consumate în baza citirii indexurilor subcontoarelor, la tariful din factura lunară a furnizorilor, iar pentru serviciile de telecomunicații, salubritate, locatarul va încheia contracte în nume propriu direct cu furnizorii aleși de către acesta. Locatarul va comunica locatorului, în copie, contractele încheiate, în termen de maxim 30 de zile de la încheierea acestora.

3. 5. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3. 5. 1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:

- a. constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- b. infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 – 294 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, precum și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 – 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- c. infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18¹ - 18⁵ din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- d. acte de terorism, prevăzute de art. 32 – 35 și art. 37 – 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- e. spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri preventive de combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- f. traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209 – 217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
- g. fraudă, în sensul art. 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

3. 5. 2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3. 6. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CĂTRE S.C. RECONS S.A. ARAD

3. 6. 1. Garanția de participare la licitație este obligatorie, conform prevederilor art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

3. 6. 2. Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO88BTRLRONCRT0P21420301 deschis la BANCA TRANSILVANIA ARAD, titular de cont

S.C. RECONS S.A., cod fiscal RO 8189348 sau va fi achitată în numerar la casieria situată în Arad, bd. Iuliu Maniu, FN, jud. Arad.

3. 6. 3. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

3. 6. 4. Locatorul S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să restituie, la cerere, tuturor ofertanților declarați necâștigători, garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau sau indexări.

3. 6. 5. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod obligatoriu contul și banca în care urmează a fi virată suma respectivă.

3. 6. 6. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

3. 6. 7. Garanția de participare se constituie în contul garanției de bună execuție și se restituie ofertantului câștigător la finalizarea contractului numai dacă nu au fost aduse degradări, altele decât cele determinate de o utilizare normală a spațiului și dacă toate obligațiile sunt achitate la zi, urmând a se face în acest sens dovada achitării ultimelor facturi la utilități, în termen de 30 de zile de la finalizarea contractului.

3. 6. 8. Dovada constituirii garanției trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție spațiu cu altă destinație nr. _____, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, Tribuna/Peluza _____, Arad, în suprafață de _____ mp. ”

Cap. IV CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE/REGULI PRIVIND OFERTELE

4. 1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4. 2. Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții.

4. 3. Ofertele se depun la sediul S.C. RECONS S.A, în Arad, b-dul Iuliu Maniu, nr. FN, sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către S.C. RECONS S.A. Arad, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. 4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

4 5. *Pe plicul interior*, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4 6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

4. 7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4 8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

4. 9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

4. 10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
4. 11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
4. 12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
4. 13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la pct. 4. 15. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
4. 14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
4. 15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
4. 16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
4. 17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 4.1. – 4. 13.

Cap. V CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5. 1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

5. 2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări rationale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la pct. 5. 1. este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

5. 3. Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la pct. 5. 2.

- a) pentru prețul cel mai mare/luna (oferta financiara) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 20 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă) -10 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: dotarea spațiului administrativ și gestionarea activității desfășurate de către ofertant– se va depune dovada desfășurării unei/unor astfel de activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate:

1. Dacă ofertantul prezintă dovada a 1-2 se acordă 15 puncte;
2. Dacă ofertantul prezintă dovada a 3-4 se acordă 30 puncte;

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

3.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. a) Punctajul $P(n)$ se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

*Unde:

n = oferta

$P(n)$ = punctajul acordat ofertei n , în funcție de prețul ofertat

3.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 3 luni contractuale se acordă punctajul maxim de 20 puncte.

Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20$ puncte; *Unde:

n = oferta

$D(n)$ punctajul acordat ofertei n , în funcție de disponibilitățile bănești

3.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la, lit. c) Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 0 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

3.5. Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

Cap. VI CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

➤ Încheierea contractului

6. 1. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

6. 2. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de închiriere trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

6. 3. Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

➤ Neîncheierea contractului

6. 4. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor - interese. (atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație)!!!

6. 5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă (S.C. RECONS S.A Arad) reia procedura, în condițiile legii.

6. 6. Daunele-interese prevăzute la pct. 6.4 se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

6. 7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6. 8. În cazul în care, în situația prevăzută la pct. 6. 7. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct. 6.5.

6. 9. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Cap. VII. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7. 1. Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul intervenției unei situații de forță majoră/caz fortuit;
- c) în cazul intrării în insolvență, în faliment și/sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;
- d) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către S.C. RECONS S.A. Arad, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia. În situația prevăzută, S.C. RECONS S.A. Arad va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către S.C. RECONS S.A. Arad, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- f) prin acordul comun al părților;

Cap. VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI – S.C. RECONS S.A. Arad ȘI ALE CHIRIAȘULUI

➤ Drepturile și obligațiile locatorului – S.C. RECONS S.A. Arad

8. 1. Titularul dreptului de administrare, S.C. RECONS S.A. în calitate de locator, are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces– verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției (de la data constituirii garanției de bună execuție);
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere. Garanția fiind obligatorie și stabilită la nivelul a două chirii; în caz contrar, titularul dreptului de administrare, S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe timpul închirierii;
- g) locatorul, S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să prevadă în mod clar în procedura de licitație, durata de închiriere a fiecărui spațiu în parte, de 1, 2 sau 3 ani.

➤ Drepturile și obligațiile chiriașului

8. 2. Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite titularului dreptului de administrare, S.C. RECONS S.A., reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea pe care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces – verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarei normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

8. 3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului dreptului de administrare S.C. RECONS S.A. Arad, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

➤ Soluționarea litigiilor

8. 4. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

➤ Dispoziții finale

8. 5. Contractul de închiriere poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

8. 5. 1. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad.

8. 5. 2. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

8. 5. 3. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.
8. 5. 4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.
8. 5. 5. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
8. 5. 6. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris în Cap. II, pct. 2.1.1.
8. 5. 7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.reconsarad.ro.
8. 5. 8. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la sediul S.C. RECONS S.A, Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. FN, în termen de maxim 10 zile.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

III. CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE

OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din _____

Încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. S.C. RECONS S.A., cu sediul în Arad, B-dul Iuliu Maniu, nr. FN, jud. Arad, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Arad sub nr. J02/91/1996, Cod Unic de Înregistrare RO8189348 și IBAN RO88BTRLRONCRT0P21420301 deschis la Banca Transilvania Arad, reprezentată legal prin ing. Mehelean Gheorghe Nicolae, director general și ec. Ardelean Cornelia, director economic, în calitate de locator și

2. _____ cu sediul în municipiul Arad, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului din _____ cu nr. _____, Cod Unic de Înregistrare _____, cont _____ IBAN _____ nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de locatar,

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 506 din 28.09.2022 privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a spațiului cu altă destinație în suprafață de _____ mp din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2, proprietate publică a Municipiului Arad și aflat în administrarea S.C. RECONS S.A. ARAD și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. _____ din _____;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului cu altă destinație nr. _____, aflat în administrarea S.C. RECONS S.A., situat în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman Arad, Peluza/Tribuna _____, în suprafață de _____ mp, înscris în C.F. nr. _____ Arad.

(2) Locatorul va preda locatarului spațiul închiriat în condițiile de amenajare existente la data semnării prezentului contract de închiriere. Locatarul declară că a vizitat și inspectat spațiul închiriat anterior încheierii acestui contract de închiriere. Locatarul declară că a vizitat și inspectat spațiul închiriat, anterior încheierii acestui contract de închiriere, că a luat la cunoștință informațiile tehnice referitoare la spațiul închiriat, le-a înțeles și în consecință a dispus de toate informațiile și documentele referitoare la spațiul închiriat înainte de a semna contractul de închiriere.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2 (1) Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș și anume, de la _____ până la _____, pe o perioadă de _____ ani. Părțile pot conveni continuarea locațiunii la expirarea termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul notificând intenția de prelungire a duratei contractului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

(2) În cazul în care intenția locatarului de a prelungi perioada contractuală nu este notificată la timp, conform prevederilor art. 2 alin. (1) de mai sus, contractul încetează de drept, în conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

IV. PREDAREA ȘI FOLOSIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art. 3. La data predării spațiului închiriat locatarului, ambele părți vor semna un Proces – verbal de predare – primire, unde vor fi menționate viciile constatate. Dacă niciun viciu nu este menționat în Procesul – verbal de predare – primire, locatarul consimte că a preluat spațiul închiriat în condiții normale, procesul – verbal de predare – primire se va constitui anexă la prezentul contract.

Art. 4. Locatarul va avea în posesie spațiul închiriat, liber și netulburat, cu condiția de a desfășura activitatea comercială menționată pe perioada contractului, de a plăti sumele datorate conform prezentului contract și de a-și îndeplini toate celelalte obligații legale și contractuale.

Art. 5. Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii spațiului se vor face pe cheltuiala proprie a locatarului și fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate la încetarea prezentului contract.

Art. 6. Locatarul va plăti toate cheltuielile și taxele necesare activității comerciale pe care o desfășoară în cadrul spațiului închiriat, inclusiv taxele, licențele, autorizațiile, avizele, etc, care privesc suprafața închiriată. În caz contrar, contractul se rezilează de drept, iar locatarul pierde garanția.

V. PROFILUL

Art. 7. (1) Profilul spațiului închiriat este: Activități _____.

(2) Orice schimbare a activității agreeate și a tipului de produse comercializate în cadrul spațiului închiriat va fi făcută numai cu notificarea și acordul prealabil scris al locatorului.

VI. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 8. (1) Prețul/lună de închiriere pentru folosirea spațiului închiriat este de _____ lei/mp/lună + TVA pentru suprafața de _____ mp.

VII. PLATA CHIRIEI ȘI A UTILITĂȚILOR

Art. 9. Plata chiriei se face lunar, până în ultima zi a lunii, pentru luna curentă, cu obligația locatorului de a transmite factura aferentă chiriei locatarului cel mai târziu până la data de 05 a lunii în curs la adresa spațiului închiriat.

Pentru neplata chiriei la termen se vor calcula penalități în cuantum de 0,10% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere începând cu data de 1 (unu) a lunii următoare și până la data achitării integrale a sumei datorate. Penalitățile nu pot depăși cuantumul debitului asupra căruia au fost calculate.

Art. 10. Plata chiriei se face pe baza facturii tip TVA, din propria inițiativă a locatarului, în contul locatorului nr. RO88BTRLRONCRT0P21420301, deschis la „BANCA TRANSILVANIA” S.A. – sucursala Arad.

Art. 11. În caz de neplată a chiriei aferente a două luni consecutiv, contractul se rezilează de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile locatorului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/sau despăgubiri, dreptul de a evacua locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar în spațiul închiriat, etc.

Art. 12. Pentru spațiul închiriat, locatarul va achita lunar contravaloarea consumului utilităților consumate în baza citirii indexurilor subcontoarelor, la tariful din factura lunară a furnizorilor, iar pentru serviciile de telecomunicații, salubritate, locatarul va încheia contracte individuale direct cu furnizorii aleși de către acesta. Locatarul va comunica locatorului în copie aceste contracte în termen de maxim 30 de zile de la încheierea acestora.

VIII. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

Art. 13. Locatarul se obligă:

- a. să achite chiria în condițiile prezentului contract;
- b. să suporte cheltuielile aferente pentru energia electrică, energia termică, gaz, apă – canal, prin asigurarea lunară a acesului la subcontoarele de utilități, iar pentru serviciile de salubritate și telecomunicații, prin întocmirea de contracte directe cu furnizorii de servicii, pe care le va depune în copie la locator. În situația în care nu asigură accesul lunar al reprezentanților S.C. RECONS S.A. în vederea citirii subcontoarelor este de acord cu plățirea unui consum pașal stabilit de locatar;
- c. să folosească spațiul închiriat conform profilului stabilit prin contract;
- d. să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al locatorului, să nu îl degradeze; în caz de modificări, locatarul este direct responsabil de modificările survenite;
- e. să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor, să obțină toate avizele și acordurile prevăzute de lege și normele în vigoare pentru funcționarea societății;
- f. să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa sau a clienților săi;
- g. să nu aducă prejudicii sau deteriorări spațiului închiriat;
- h. să cunoască și să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare privind Administrarea Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman și să nu comercializeze băuturi alcoolice în incinta stadionului în perioada desfășurării unor evenimente sportive în conformitate cu legislația în vigoare;
- i. să cunoască și să respecte Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad privind administrarea Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman, în vigoare;
- j. în situația închirierii exclusive a întregului Stadion Municipal Arena Francisc Neuman Arad cu ocazia unor evenimente, locatarul trebuie să accepte sistarea activității pentru această perioadă, precum și/sau eliberarea spațiului, urmând ca pentru aceste zile să nu plătească chirie;
- k. să nu subînchirieze, să nu ceseze contractul de închiriere și să nu se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice, pentru folosirea spațiului închiriat fără acordul scris al locatorului;
- l. la expirarea duratei contractului de închiriere să predea spațiul închiriat așa cum l-a primit, prin semnarea contractului recunoscându-se că l-a primit în stare bună, cu uzura rezultând dintr-o utilizare normală;
- m. să asigure paza echipamentului, precum și paza împotriva incendiilor, în conformitate cu normele legale în vigoare;
- n. locatarul este obligat să nu neglijeze spațiul închiriat, parțial sau în totalitate, pe durata contractului, neîndeplinirea acestei obligații conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către locator, în termen de 5 zile de la transmiterea notificării de reziliere;
- o. locatarul este responsabil pentru pagubele provocate locatorului de el însuși sau de angajații, furnizorii și sub-contractorii acestuia;

- p. locatarul nu va aduce modificări structurii interioare și exterioare a clădirii fără a obține acordul prealabil și scris al locatorului și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare;
- q. locatarul va informa imediat pe locator despre pagubele și deficiențele apărute în cadrul spațiului închiriat, a suprafețelor și părților comune;
- r. locatarul este făcut responsabil față de locator pentru daunele aduse printre altele, incintei întregului imobil în care se află spațiul închiriat, ușilor, pardoselilor (dacă este cazul), spațiilor comune, căilor de acces apărute datorită aprovizionării/livrării mărfii cu mijloace de transport proprii sau contractate;
- s. locatarul este obligat să repare toate deficiențele pentru care este făcut responsabil conform paragrafelor de mai sus. În caz contrar locatorul poate să aleagă, la discreția sa, o companie de construcții care să repare daunele provocate de locatar și să efectueze lucrările necesare, pe cheltuiala locatarului;
- t. dacă vor fi necesare lucrări de consolidare ce necesită încetarea activității locatarului, acesta va evacua spațiul închiriat pe întreaga perioadă a executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei pentru perioada respectivă;
- u. locatarul va comunica în scris, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv și/sau a statutului, precum și schimbarea obiectului de activitate;
- v. locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate al municipiului Arad asupra spațiului aflat în administrarea S.C. RECONS S.A., prin actele și faptele săvârșite;

Art. 14. Locatarul va avea următoarele drepturi neexclusive în comun cu toate persoanele fizice sau juridice care beneficiază de drepturi similare în imobil:

- a) un drept de a folosi părțile și suprafețele comune iar locatarul nu va obstrucționa părțile și suprafețele comune și nici nu va împiedica în vreun fel accesul în și din imobil;
- b) un drept de trecere al tuturor utilităților de la/ și către spațiul închiriat, prin oricare din traseele de utilități din vecinătatea spațiului închiriat care deservește spațiul închiriat și care acum sau în viitor trec prin, pe dedesubt sau peste oricare parte a imobilului, furnizând utilități întregului imobil.
- c) locatorul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit, toate traseele de utilități dinspre și către toate părțile comune, ce trec prin interiorul spațiului închiriat, dar care nu deservește în mod exclusiv spațiului închiriat.

Semnificația termenilor specifici:

PĂRȚI COMUNE – reprezintă toate părțile comune ale întregului imobil din care face parte spațiul închiriat, folosite pentru acces către și dinspre alte spații comune interne (holuri, pasaje, toalete, intrări, coridoare de evacuare, camere de serviciu și tehnice), localizate în interiorul imobilului.

SUPRAFEȚE COMUNE – reprezintă spațiile comune externe, folosite pentru uz comun de către locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioară, rețele, sisteme și conexiuni pentru utilități, trotuare, etc.

TRASEE DE UTILITĂȚI – reprezintă toate canalizările, țevile, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.

IX. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

Art. 15. Locatorul are obligația de a preda spațiul închiriat locatarului la data convenită de comun acord, pe baza Procesului – verbal de predare – primire semnat de ambele părți, ce se constituie Anexă a prezentului contract.

Art. 16. Locatorul va controla periodic modul în care este folosit spațiul închiriat (potrivit destinației și a obiectului de activitate declarat de locatar în condițiile art. 7.1. din prezentul contract) și să asigure folosința netulburată a spațiului închiriat pe toată perioada de închiriere.

Art. 17. Locatorul suportă impozitele asupra bunului închiriat.

Art. 18. Locatorul se obligă ca în cazul în care încetează contractul de concesiune încheiat cu municipiul Arad să aducă la cunoștința municipiului existența prezentului contract.

Art. 19. Locatorul se obligă să întrețină în condiții bune, pe propria cheltuială, elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente). Tot în sarcina locatarului sunt și reparațiile - indiferent de natura lor - determinate de un caz de forță majoră (de exemplu seism).

X. GARANȚIE

Art. 20. La data încheierii prezentului contract, locatarul va prezenta dovada constituirii garanției, sub formă de depozit bancar, în contul indicat de locator.

Art. 21. Garanția este în cuantum de _____ lei și reprezintă echivalentul chiriei pe 2 (doua) luni. Locatarul se obligă să mențină garanția la valoarea inițială pe toată durata perioadei contractuale.

Art. 22. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanție până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția nu acoperă cuantumul datoriilor, locatarul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

Art. 23. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

Art. 24. Garanția va putea fi eliberată locatarului, în termen de 60 de zile de la încetarea contractului, numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite față de locator, și doar după semnarea procesului - verbal de predare - primire a spațiului la încetarea contractului.

XI. SUBÎNCHIRIEREA DREPTURILOR DE ÎNCHIRIERE

Art. 25. Locatarul poate subînchiria în tot sau în parte drepturile și obligațiile care rezultă din acest contract de închiriere doar cu acordul prealabil al locatorului, manifestat în scris.

Art. 26. În cazul în care locatorul acceptă sub-închirierea, în tot sau în parte, a spațiului închiriat, locatarul și cel desemnat ca și sub-Locator vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-închiriere a acestui contract de închiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreat necesită aprobarea prealabilă a locatorului.

XII. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art. 27. Odată cu predarea spațiului închiriat se va întocmi un proces - verbal de constatare.

Art. 28. Ca regulă generală, la încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de locatar, intră de drept în proprietatea municipiului Arad, implicit în administrarea locatarului. În cazul în care contractul încetează din culpa locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță, de asemenea, la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru investițiile și lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestații. Lucrările de amenajare interioară vor fi efectuate de către locatar, iar perioada afectată acestor lucrări va fi inclusă în perioada contractului de închiriere.

Art. 29. Locatarul va plăti costurile aferente utilităților și serviciilor până la expirarea perioadei/reziliera contractului de închiriere sau denunțarea contractului și, în orice caz, până când spațiul închiriat este efectiv eliberat și se întocmește procesul – verbal de predare.

XIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 30. Următoarele cauze duc la încetarea contractului:

- a) hotărârea comună a celor două părți;
- b) expirarea duratei contractului de închiriere;
- c) neîndeplinirea sau efectuarea defectuoasă a vreuneia din clauzele prezentului contract de către părți;
- d) intrarea în procedura de insolvență, prevăzută de Legea nr. 85/2014 cu modificările și completările ulterioare, a locatarului;
- e) situația în care locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la chirie, costurile aferente utilităților și serviciilor, etc. și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în 5 zile de la notificarea în scris dată de către locator, locatarului;

Art. 31. Rezilierea contractului anterior perioadei prevăzută la art. 30 lit. b) poate avea loc numai cu notificarea prealabilă de cel puțin 30 de zile înainte de data solicitată, de către oricare dintre părți.

Art. 32. În cazul încetării din orice motiv a acestui contract de închiriere, locatarul este obligat să elibereze spațiul închiriat și să-l predea locatorului, în stare corespunzătoare folosinței, cu toate lucrările de conservare și amenajare în funcțiune, în termen de 5 zile de la data încetării.

Art. 33. În cazul în care după expirarea perioadei contractului de închiriere sau a rezilierii acestuia, locatarul continuă să folosească spațiul închiriat, fapt considerat ca ilegal și în niciun caz nu se va considera drept extindere a perioadei contractului de închiriere, drept reînnoire a acestuia sau acceptare tacită a ocupării spațiului închiriat. Locatarul declară în mod expres că renunță la notificarea de 30 de zile prevăzută de art. 31 și recunoaște caracterul de titlu executoriu al prezentului contract, precum și dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura de evacuare prevăzută de art. 11.

Art. 34. În caz de reziliere a contractului locatarul este obligat să plătească drept penalitate contractuală următoarele:

toate sumele pe care le datorează conform contractului (chirie, costurile aferente utilităților și serviciilor și alte plăți) până la eliberarea efectivă a spațiului închiriat;

costurile de curățenie, reparații și renovare legate de pregătirea spațiului închiriat pentru închiriere viitorilor chiriași;

orice alte costuri directe solicitate de locator ca rezultat al încetării acestui contract.

Art. 35. Contractul de închiriere încetează, fără intervenția instanțelor judecătorești sau alte formalități prelabile, prin denunțare unilaterală de către locator (dacă interesul național sau local, justifică reîntoarcerea bunului în folosința societății), prin transmiterea unei notificări scrise cu 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului. În acest caz, locatorul nu va fi ținut să plătească nicio despăgubire locatarului. Denunțarea nu produce efecte cu privire la obligațiile executate sau aflate în curs de executare, iar sumele scadente până la data încetării efective a contractului vor fi achitate în mod corespunzător.

Art. 36. Contractul încetează la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, cu plata la zi a obligațiilor asumate.

XIV. CLAUZE SPECIALE

Art. 37. Spațiul pus la dispoziție nu poate face obiectul unei vânzări, fiind proprietatea municipiului Arad.

XV. FORȚA MAJORĂ

Art. 38. Forța majoră reprezintă orice circumstanță care este independentă de voința părților și care le împiedică pe acestea sau numai pe una dintre părți să-și onoreze obligațiile din contractul de închiriere sau ce rezultă din contractul de închiriere, considerându-se că o asemenea circumstanță nu poate fi evitată în ciuda prudenței, previziunii și efortului părții afectate de o asemenea circumstanță. De asemenea, este agreeat în mod expres că forța majoră va include orice circumstanță care este independentă de controlul locatorului și care îl pune pe acesta în imposibilitatea de a furniza serviciile datorită schimbărilor ori datorită oricăror altor întârzieri nejustificate față de termenele legale.

Art. 39. Părțile vor fi exonerate de răspundere, una față de cealaltă, pentru nerespectarea obligațiilor ce rezultă din prezentul contract de închiriere din cauza forței majore, cu excepția cazului în care partea împiedicată de un astfel de eveniment încălcasse obligațiile sale contractuale și fără această încălcare (dacă acea parte și-ar fi îndeplinit obligațiile la timp) respectiva circumstanță nu s-ar fi ivit.

XVI. ALTE CLAUZE

Art. 40. Toate comunicările care urmează a se efectua între părți ca urmare a desfășurării operațiunilor din prezentul contract vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, sau direct la registratura societăților.

Art. 41. Pentru nerespectarea totală sau parțială, ori pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

Art. 42. Locatarul va putea face orice reparații sau îmbunătățiri care sunt menite să crească valoarea spațiului supus închirierii și să contribuie la creșterea fondului de comerț doar cu acordul prealabil scris al locatorului, fără însă să emită pretenții referitoare la restituirea contravalorii acestora.

Art. 43. La expirarea contractului (sau rezilierea lui), locatarul va pune la dispoziția S.C. RECONS S.A. Arad spațiul în perfectă stare de funcționare cu toate dotările aferente, fără a avea pretenții la eventualele lucrări de investiții realizate.

Art. 44. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului, cesiunea și asocierea cu alte persoane fizice sau juridice sunt permise doar cu acordul prealabil scris al S.C. RECONS S.A. Arad.

Art. 45. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea oricăror drepturi ale locatorului ce rezultă din acest contract nu va fi considerată sau interpretată drept renunțare sau încetare a exercitării acestora.

Art. 46. În cazul în care oricare dintre clauzele acestui contract de închiriere devine invalidă, neaplicabilă sau ilegală, parțial sau în totalitate, restul clauzelor vor rămâne valabile, neschimbate și părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor agreea cu bună credință clauza legală cea mai apropiată scopului contractului de închiriere și care are un efect economic egal.

Art. 47. Prezentul contract de închiriere este guvernat de legislația română și conceput în concordanță cu acestea.

Art. 48. Acest contract de închiriere a fost redactat în limba română.

Art. 49. În caz de litigii apărute în legătură cu încheierea, executarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract, părțile vor rezolva conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, dacă după 10 zile de la începerea tratativelor de soluționare părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, neînțelegerea va fi soluționată de către instanțele de judecată competente.

Art. 50. Orice modificare a prezentului contract se poate face de comun acord, prin act adițional, care va fi parte integrantă a prezentului contract de închiriere.

Art. 51. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile legii.

Art. 52. Locatorul este de acord ca locatarul să își înregistreze un punct de lucru în spațiul închiriat. La încetarea în orice modalitate a prezentului contract, locatarul se obligă să redieze punctul de lucru de la adresa spațiului închiriat.

Art. 53. Se interzice locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în contract.

Art. 54. Părțile se obligă să respecte Hotărârile în vigoare ale Consiliului Local al Municipiului Arad în ceea ce privește Stadionul Municipal Arena Francisc Neuman Arad, apărute ulterior semnării prezentului contract.

Art. 55. Orice modificare în statutul juridic, a actului de înființare, a sediului, etc., va trebui anunțată în termenul limită de 15 zile calendaristice, locatorului.

Art. 56. Subsemnatul, _____, în calitate de _____ al _____, locatar al spațiului care face obiectul prezentului contract, declar că am luat la cunoștință de informațiile tehnice referitoare la spațiul închiriat, le-am înțeles și le-am acceptat, neavând nicio pretenție față de ceea ce s-a constatat.

Art. 57. Prezentul contract se completează cu documentele mai jos menționate, care fac parte integrantă din acesta, respectiv:

Proces verbal de predare – primire;

Garanția;

Caietul de sarcini.

Art. 58. Drept pentru care s-a încheiat prezentul contract de închiriere, astăzi _____, în două exemplare câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

LOCATAR

S.C. RECONS S.A.

Director general

Director economic

Vizat CFPP

Vizat pt. legalitate

Consilier juridic

Întocmit Administrator

IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul ofertantului sau
adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă
email.....
5. Reprezentant
legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
.....
8. Nr. Certificat de înregistrare fiscală
.....
9. Nr. cont
bancar/trezorerie.....
10. Banca.....
11. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este
cazul.....
12. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....

Declarăm pe propria răspundere că datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .

Data,

Ofertant,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Către,
S.C. RECONS S.A. ARAD

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația
_____ din data de _____.

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului înscris în CF nr. _____, în suprafață de _____ mp, situat incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana juridică)

în numele _____ va participa dl./dna.
_____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria_____, nr.
_____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr.
_____, din data de _____, emisă de _____, să
reprezinte instituția specializată a statului/organul de stat specializat și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închiriere, prin licitație publică, cu ofertă în plic închis și sigilat a spațiului în suprafață de _____mp, situat în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Subsemnatul/a reprezentant al ofertantului

(date identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____, lei/lună.(suma în litere și cifre)*

Menționez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de închiriere, în condițiile în care S.C. RECONS S.A. Arad nu decide altfel.

Data

Nume, prenume

în calitate de _____

Semnătură

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

Nr. 477/16.09.2022
HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2022

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad exprimată în Referatul de aprobare înregistrat cu nr. 72092 din 16.09.2022,

În considerarea raportului de specialitate al Direcției Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public, înregistrat cu nr. 72094 din 16.09.2022,

Raportat la Hotărârea nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către SC RECONS SA Arad,

Având în vedere Cap. V, pct. 5.2. lit. o) din Anexa nr. 1 la Contractul de concesiune a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

În conformitate cu prevederile art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4), art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă procedura de închiriere, prin licitație publică pentru o perioadă minimă de 1 an și maximă de 3 ani, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2, care aparțin domeniului public al Municipiului Arad.

Art. 2. Se aprobă Caietul de sarcini și Documentația de atribuire privind închirierea spațiilor cu altă destinație, conform anexelor nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă contractul-cadru de închiriere a spațiilor cu altă destinație, prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Lilioara Stepanescu

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____ din _____ 2022

În temeiul art. 137 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 216/2016, coroborat cu art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa promovării și propun aprobarea proiectului de hotărâre având ca obiect: procedura de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

REFERAT DE APROBARE

Stadionul Municipal – Arena Francisc Neuman este alcătuit din teren (suprafață de joc, spații verzi + 201 locuri de parcare), construcții, instalații și dotări aferente care intră în componența sa și 11.115 locuri în tribune.

Obiectul de activitate al Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman îl constituie administrarea bazei materiale destinată competițiilor sportive de nivel național și internațional, a antrenamentelor, a diferitelor cursuri cu caracter sportiv, precum și altor acțiuni cu caracter didactic/sportiv/de divertisment/cu caracter comercial, religios sau de practicare a sportului și asigurarea serviciilor publice pentru activități instituțional administrative de natură didactică și socială.

Ca urmare a realizării acestui obiectiv de investiții, în temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către S.C. RECONS S.A. Arad, a fost înaintată de către aceștia din urmă solicitarea de aprobare din partea Consiliului Local al Municipiului Arad a procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea S.C. RECONS S.A. Arad situate în incinta Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman, în scopul realizării veniturilor estimate în Proiectul Bugetului de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022.

În cadrul acestui obiectiv sportiv fiind construite multe spații comerciale în scopul satisfacerii cerințelor consumatorilor privind alimentația publică (atât în timpul competițiilor sportive cât și pentru găzduirea altor evenimente deschise publicului), în vederea atragerii de venituri la bugetul local și a unei bune administrări a spațiilor cu altă destinație aflate în incinta Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman se impune luarea unor măsuri precum închirierea spațiilor cu altă destinație.

Din punct de vedere economic și social, unul dintre beneficiile aduse prin punerea în valoare a spațiilor cu altă destinație din incinta acestui obiectiv sportiv, prin închirierea acestora, constă în crearea locurilor noi de muncă.

Municipiul Arad, prin concesionar S.C. RECONS S.A. Arad ajută în acest sens printr-o politică de investiții în domeniul public prin creșterea locurilor de muncă, a veniturilor și totodată a bunăstării cetățenilor.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Arad în vederea aprobării procedurii de atribuire prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație aflate în incinta Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman.

p. PRIMAR
Călin BIBART
VICEPRIMAR
Lazăr FAUR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
Nr. din

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma întocmirii referatului de aprobare nr. / , Primarul Municipiului Arad a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea:

- Procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.
- Documentelor necesare organizării procedurii de închiriere, prin licitație publică, mai exact a Caietului de Sarcini și a Documentației de atribuire.

Stadionul Municipal – Arena Francisc Neuman este alcătuit din teren (suprafață de joc, spații verzi + 201 locuri de parcare), construcții, instalații și dotări aferente care intră în componența sa și 11.115 locuri în tribune.

Obiectul de activitate al Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman îl constituie administrarea bazei materiale destinată competițiilor sportive de nivel național și internațional, a antrenamentelor, a diferitelor cursuri cu caracter sportiv, precum și altor acțiuni cu caracter didactic/sportiv/de divertisment/cu caracter comercial, religios sau de practicare a sportului și asigurarea serviciilor publice pentru activități instituțional administrative de natură didactică și socială.

Prin realizarea acestui obiectiv sportiv s-a urmărit realizarea unui stadion la standarde internaționale, care să aigure: gradul de confort al tuturor spectatorilor prezenți atât la competițiile sportive cât și la orice alte evenimente deschise publicului, cum ar fi, concerte, conferințe, târguri, expoziții, întruniri, festivități, etc.

Stadionul Municipal – Arena Francisc Neuman este alcătuit din teren (suprafață de joc, spații verzi + 201 locuri de parcare), construcții, instalații și dotări aferente care intră în componența sa și 11.115 locuri în tribune. Având totodată în componență și unele spații comerciale în scopul satisfacerii cerințelor consumatorilor privind alimentația publică, pentru care se impune valorificarea optimă a acestora, considerându-se oportună aprobarea procedurii de închiriere a spațiilor cu altă destinație disponibile din incinta complexului sportiv Arena Francisc Neuman.

Din punct de vedere financiar, închirierea spațiilor cu altă destinație va contribui semnificativ printr-un venit cert, real, atât la creșterea bugetului local cât și la realizarea veniturilor estimate în proiectul Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022 de către concesionarul S.C. RECONS S.A. Arad.

Pentru desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație a spațiilor cu altă destinație situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman au fost întocmite documentele necesare în cadrul procedurii (caietul de sarcini și documentația de atribuire). Aceste documente au fost

întocmite în conformitate cu prevederile art. 297 alin. 1 lit.c) și art. 332-348 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Considerații juridice:

În temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către SC RECONS SA Arad.

În conformitate cu prevederile art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332 – 348 și ale art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNEM:

Art. 1. Promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe procedura de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr.2.

Art. 2. Aprobarea Caietului de sarcini și a Documentației de atribuire privind închirierea spațiilor cu altă destinație, conform anexelor nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Aprobarea contractului – cadru de închiriere a bunurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre, prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Director executiv
Ștefan SZUCHANSZKI

Șef serviciu
Mihaela BALAȘ

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

CUPRINS

V. Fișa de date a procedurii

VI. Caietul de sarcini

VII. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii

VIII. Formulare și modele de documente

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa, sediul, datele de contact.

Proprietarul: Municipiul Arad, cu sediul în Arad, bd. Revoluției, nr. 75, cod: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0257-281850, interior: 154, e-mail: pma@primariaarad.ro

Titularul dreptului de administrare: S.C. RECONS S.A. ARAD, cu sediul în Arad, bd. Iuliu Maniu, FN, jud. Arad, cod fiscal: RO 8189348, telefon: 0257-281386, e-mail: office@reconsarad.ro.

2. Modalitatea de închiriere: Prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332 – 348 și ale art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

3. Obiectul propus spre închiriere: obiectul închirierii îl constituie *spațiile cu altă destinație* din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2, administrate de către S.C. RECONS S.A. Arad în temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către S.C. RECONS S.A. Arad. Locatorul, S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să prevadă în mod clar în anunțul de licitație, durata de închiriere a fiecărui spațiu în parte, de 1, 2 sau 3 ani.

4. Procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere: atribuirea contractului de închiriere a *spațiilor cu altă destinație* din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2, ce aparțin domeniului public al Municipiului Arad, aflat în administrarea S.C. RECONS S.A. Arad, se va efectua prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 297 alin. 1 lit. c) și art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Închirierea urmează a fi făcută în temeiul unui contract de închiriere de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, *pentru activități economice*.

5. Informații privind documentația de atribuire: Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la S.C. RECONS S.A. Arad sau descărcată de pe pagina operatorului www.reconsarad.ro.

6. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul S.C. RECONS S.A. Arad din municipiul Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. FN, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către S.C. RECONS S.A., în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora;
- Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant;
- Fiecare participant poate să depună o singură ofertă;
- Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a imobilului;
- Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- Ofertele depuse la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise;
- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv: ”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA spațiului cu altă destinație în suprafață de _____ mp din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.

➤ Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior, precum și:
 1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1);
 2. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul nr. 2);
 3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

Pentru instituții specializate/organe specializate/instituții publice:

6.1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- a. Certificat de înregistrare fiscală eliberat de Ministerul Finanțelor Publice.
- b. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- c. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

- d. Documente justificative privind achitarea la casieria S.C. RECONS S.A. ARAD a garanției: chitanță/ordin de plată;
- e. Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- f. Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- g. Informații referitoare la capacitatea economico - financiară a ofertantului – cash – flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;
- h. Informații privind protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă) dacă este cazul;
- i. Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: dotarea spațiului administrativ și gestionarea activității în interesul general al societății civile pentru ca statul să se asigure că interesul indivizilor, în suma lor sau în particular, este susținut/apărat prin acțiuni de cooperare și colaborare cu instituțiile statului/instituțiile de învățământ – se va depune dovada desfășurării unei astfel de activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate.

6.2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- a) Dovada depunerii garanției de participare la licitație.
- b) Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

II. PE PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține:

- a) Formularul de ofertă financiară (Formular nr. 3) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări: oferta financiară, pentru închirierea spațiului în suprafață de ____mp din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante S.C. RECONS S.A. Arad în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

7. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

- În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul S.C. RECONS S.A., situat în Arad, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. FN, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

- Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile.
- În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces – verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, S.C. RECONS S.A. Arad are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- În cadrul comunicării autoritatea contractantă:
 - va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
 - va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire. Comunicarea deciziilor se realizează nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- S.C. RECONS S.A. Arad are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
 - În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
 - Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
 - Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 alin.(1) - (13) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

1. Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate).
2. Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

- Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.
- Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:
 - a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.
- Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

8. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

- Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul S.C. RECONS S.A. Arad, www.reconsarad.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la, sediul S.C. RECONS S.A. Arad, din B-dul Iuliu Maniu, nr. FN.
- Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____, în _____.

9. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatați raționale

și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

10. Determinarea ofertei câștigătoare

- S.C. RECONS S.A. are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, S.C. RECONS S.A. are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către S.C. RECONS S.A. ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- S.C. RECONS S.A. nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, S.C. RECONS S.A. ARAD.
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Raportul prevăzut la alin. (13) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ se depune la dosarul licitației.

- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

11. Alte informații

- Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.
- Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
- Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.
- Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.
- Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

12. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

- Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.

II. CAIET DE SARCINI

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Cap. I. DOMENIUL DE APLICARE

1. 1. Prezentul caiet de sarcini reglementează întreaga procedură pentru închirierea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2, administrate de către S.C. RECONS S.A. Arad.
1. 2. Închirierea spațiilor cu altă destinație prevăzute la alin. (1) se face prin licitație publică.
1. 3. Închirierea urmează a fi făcută în temeiul unui contract de închiriere de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, *pentru activități economice*.

2.1. Cap. II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

2. 1. 1. Obiectul închirierii îl constituie spațiile cu altă destinație situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2, administrate de către S.C. RECONS S.A. Arad în temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către S.C. RECONS S.A. Arad.
2. 2. 2. Spațiile cu altă destinație ce urmează a fi supuse procedurii de licitație publică, în suprafață construită de _____mp sunt în proprietatea publică a Municipiului Arad și în administrarea S.C. RECONS S.A. Arad, în calitate de operator (concesionar) de servicii publice.
2. 2. 3. Vizitarea amplasamentului de către persoanele interesate sau consultarea de către acestea a documentațiilor tehnice se face în baza înregistrării unei cereri scrise la Administrația Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei. În urma vizitării amplasamentului sau a consultării documentației tehnice, se va întocmi un Proces – verbal de vizionare.

2. 2. DESTINAȚIA IMOBILELOR CARE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2. 2. 1. Spațiul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat conform destinației și profilului declarat, *locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină*

toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și să asigure respectarea condițiilor care stau la baza eliberării avizului și autorizației de Securitate la incendiu conform prevederilor art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. 2. 2. Locatarul spațiului închiriat va respecta prevederile Regulamentului de organizare și funcționare privind administrarea Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman – Anexa la Regulamentul Serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman.

2. 2. 3. Spațiile cu altă destinație au acces la toate racordurile privind utilitățile necesare (instalații electrice, instalații sanitare (chiuvetă), instalații de încălzire, apă curentă) iar chiriașul va achita contravaloarea consumului utilităților în baza citirii indexurilor subcontoarelor, fără a intra în sarcina autorităților administrației publice locale sau a concesionarului S.C. RECONS S.A. Arad.

2. 2. 4. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, toate dotările pe care le consideră necesare funcționării spațiului închiriat, fără posibilitatea de a fi deduse din chiria datorată.

2. 3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ PRIN CONCESIONAR S.C. RECONS S.A. ARAD PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A IMOBILELOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII.

2. 3. 1. Din punctul de vedere al Autorității Publice Locale prin concesionar S.C. RECONS S.A. Arad se pot identifica trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman: de ordin economic, de ordin social și de ordin financiar.

2. 3. 2. Justificarea pentru componenta financiară privind închirierea spațiilor cu altă destinație prezintă următoarele avantaje: în conformitate cu reglementările actuale, dacă chiriașul va considera necesară dotarea spațiului închiriat, acesta va acoperi în întregime costurile echipării cu dotările necesare a spațiului cu altă destinație, fără ca chiriașul să aibă posibilitatea de a solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea în cazul în care se impune, pe cheltuiala sa, a acordurilor și avizelor de funcționare a spațiului închiriat.

2. 3. 3. În același timp, nu poate fi de neglijat impactul economic generat de promovarea în întregime a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, enumerându-se în componența sa și spațiile cu altă destinație, create în scopul satisfacerii cerințelor consumatorilor privind alimentația publică, pentru care se impune valorificarea optimă a acestora prin închiriere.

Beneficiile aduse prin punerea în valoare a spațiilor cu altă destinație din incinta acestui obiectiv sportiv, prin închirierea acestora, constă atât în crearea locurilor noi de muncă cât și în atragerea de venituri la bugetul local și atingerea obiectivului de către concesionarul S.C. RECONS S.A. Arad prin realizarea veniturilor estimate în proiectul Bugetului de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022.

2. 3. 4. Motivele de ordin legislativ aplicabile pentru închirierea bunurilor imobile, denumite spații cu altă destinație, prin licitație publică organizată în condițiile legii, în conformitate cu:

- art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. 3. 5. Procedura de închiriere prin licitație publică este organizată în vederea valorificării spațiilor cu altă destinație aflate în componența Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman.
2. 3. 6. Persoana fizică sau juridică, română sau străină, desemnată câștigătoare a procedurii de închiriere, va plăti toate utilitățile, neputând avea pretenția deducerii acestora din valoarea chiriei.

Cap. III. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CHIRIAS ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

3. 1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș

3. 1. 1. În derularea contractului de închiriere, bunul preluat de chiriaș îl reprezintă, spațiul cu altă destinație situat în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, str. Frații Neumann, nr. 2.

3. 1. 2. S.C. RECONS S.A. Arad în calitate de administrator are obligația de a preda chiriașului imobilul închiriat, pe bază de proces – verbal de predare primire ce va fi încheiat odată cu contractul de închiriere.

3. 1. 3. În derularea contractului de închiriere se vor utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur – bunurile care au făcut obiectul închirierii ce revin de plin drept, gratuit și liber de sarcini autorității publice locale prin administrator S.C. RECONS S.A. Arad, la încetarea contractului de închiriere.

b) bunurile proprii: bunuri care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului, rămând în proprietatea chiriașului, dacă există posibilitatea de a fi ridicate fără a fi afectată structura construcției, Ridicarea acestor bunuri nu trebuie să fie de natură a afecta coteșia de folosință „spații cu altă destinație”.

3. 2. DURATA ÎNCHIRIERII

3. 2. 1. Contractul de închiriere se încheie conform legislației în vigoare, pe o perioadă minimă de 1 an și maximă de 3 ani. Locatorul, S.C. RECONS S.A. este obligat să prevadă în mod clar în procedura de licitație, durata de închiriere a fiecărui spațiu în parte, de 1, 2 sau 3 ani.

3. 3. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

3. 3. 1. Perioada de închiriere a spațiului este calculată de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus, perioada contractuală poate fi prelungită doar cu acordul *locatorului*, în baza solicitării scrise a *locatarului*, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului, o singură dată pe aceeași perioadă.

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă *locatarul* îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;

- b) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă că nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;
- c) este la zi cu plata chiriei și a utilităților;
- d) locatarul prin activitatea desfășurată nu a adus prejudicii Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman și/sau imaginii locatarului;

3. 4. PLATA CHIRIEI ȘI A UTILITĂȚILOR

3. 4. 1. Chiria este cea rezultată în urma procedurii de licitație publică, fiind stabilită pe baza ofertei câștigătorului procedurii.

3. 4. 2. Chiria se va achita lunar, până în ultima zi a lunii, pentru luna curentă, cu obligația locatorului de a transmite factura aferentă chiriei locatarului, cel mai târziu până în data de 05 a lunii în curs, la adresa spațiului închiriat.

3. 4. 3. În cazul în care, din vina sa, chiriașul nu plătește chiria conform celor stabilite la pct. 3. 4. 2., atunci, concesionar S.C. RECONS S.A. Arad are dreptul de a percepe penalități în cuantum de 0,10% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere începând cu data de 1 (unu) a lunii următoare și până la data achitării integrale a sumei datorate. Penalitățile nu pot depăși cuantumul debitului asupra căruia au fost calculate.

3. 4. 4. Plata chiriei de către locatar se face pe baza facturii tip TVA emisă de locatorul S.C. RECONS S.A Arad, în contul acestuia, nr. RO88BTRLRONCRT0P21420301, deschis la banca „BANCA TRANSILVANIA SA” – sucursala Arad.

3. 4. 5. În caz de neplată a chiriei aferentă a două luni consecutive, contractul se rezilează de plin drept, fără a fi nevoie de nici-o procedură prealabilă de notificare a întârzierii, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile locatorului oferite prin prezentul contract, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/sau despăgubiri, dreptul de a evacua locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar în spațiul închiriat, etc.

3. 4. 6. Pentru spațiul închiriat, locatarul va achita lunar contravaloarea consumului utilităților consumate în baza citirii indexurilor subcontoarelor, la tariful din factura lunară a furnizorilor, iar pentru serviciile de telecomunicații, salubritate, locatarul va încheia contracte în nume propriu direct cu furnizorii aleși de către acesta. Locatarul va comunica locatorului, în copie, contractele încheiate, în termen de maxim 30 de zile de la încheierea acestora.

3. 5. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3. 5. 1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:
 - a. constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - b. infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289 – 294 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, precum și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10 – 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - c. infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18¹ - 18⁵ din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - d. acte de terorism, prevăzute de art. 32 – 35 și art. 37 – 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - e. spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri preventive de combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - f. traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209 – 217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
 - g. fraudă, în sensul art. 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

3. 5. 2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3. 6. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CĂTRE S.C. RECONS S.A. ARAD

3. 6. 1. Garanția de participare la licitație este obligatorie, conform prevederilor art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

3. 6. 2. Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO88BTRLRONCRT0P21420301 deschis la BANCA TRANSILVANIA ARAD, titular de cont S.C. RECONS S.A., cod fiscal RO 8189348 sau va fi achitată în numerar la casieria situată în Arad, bd. Iuliu Maniu, FN, jud. Arad.

3. 6. 3. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

3. 6. 4. Locatorul S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să restituie, la cerere, tuturor ofertanților declarați necâștigători, garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau sau indexări.

3. 6. 5. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod obligatoriu contul și banca în care urmează a fi virată suma respectivă.

3. 6. 6. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

3. 6. 7. Garanția de participare se constituie în contul garanției de bună execuție și se restituie ofertantului câștigător la finalizarea contractului numai dacă nu au fost aduse degradări, altele decât cele determinate de o utilizare normală a spațiului și dacă toate obligațiile sunt achitate la zi, urmând a se face în acest sens dovada achitării ultimelor facturi la utilități, în termen de 30 de zile de la finalizarea contractului.

3. 6. 8. Dovada constituirii garanției trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție spațiu cu altă destinație nr. _____, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, Tribuna/Peluza _____, Arad, în suprafață de _____ mp. ”

Cap. IV CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE/REGULI PRIVIND OFERTELE

4. 1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4. 2. Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții.

4. 3. Ofertele se depun la sediul S.C. RECONS S.A., în Arad, b-dul Iuliu Maniu, nr. FN, sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către S.C. RECONS S.A. Arad, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. 4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

4 5. *Pe plicul interior*, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4 6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

4. 7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
4. 8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
4. 9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
4. 10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
4. 11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
4. 12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
4. 13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la pct. 4. 15. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
4. 14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
4. 15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
4. 16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
4. 17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 4.1. – 4. 13.

Cap. V CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5. 1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

5. 2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rationale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la pct. 5. 1. este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

5. 3. Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la pct. 5. 2.

- a) pentru prețul cel mai mare/luna (oferta financiara) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa

- reiasa faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 20 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă) -10 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: dotarea spațiului administrativ și gestionarea activității desfășurate de către ofertant– se va depune dovada desfășurării unei/unor astfel de activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate:
1. Dacă ofertantul prezintă dovada a 1-2 se acordă 15 puncte;
 2. Dacă ofertantul prezintă dovada a 3-4 se acordă 30 puncte;

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

3.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

*Unde:

n = oferta

$P(n)$ = punctajul acordat ofertei n, în funcție de prețul ofertat

3.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 3 luni contractuale se acordă punctajul maxim de 20 puncte.

Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20$ puncte; *Unde:

n = oferta

D(n) punctajul acordat ofertei n, în funcție de disponibilitățile bănești

3.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la, lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 10 puncte.

Daca ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 0 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

3.4. Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

Cap. VI CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

➤ Încheierea contractului

6. 1. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

6. 2. Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de închiriere trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

6. 3. Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

➤ Neîncheierea contractului

6. 4. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor - interese. (atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație)!!!

6. 5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă (S.C. RECONS S.A Arad) reia procedura, în condițiile legii.

6. 6. Daunele-interese prevăzute la pct. 6.4 se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

6. 7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6. 8. În cazul în care, în situația prevăzută la pct. 6. 7. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct. 6.5.

6. 9. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Cap. VII. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7. 1. Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul intervenției unei situații de forță majoră/caz fortuit;
- c) în cazul intrării în insolvență, în faliment și/sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către S.C. RECONS S.A. Arad, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia. În situația prevăzută, S.C. RECONS S.A. Arad va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către S.C. RECONS S.A. Arad, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- f) prin acordul comun al părților;

Cap. VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI – S.C. RECONS S.A. Arad ȘI ALE CHIRIAȘULUI

➤ Drepturile și obligațiile locatorului – S.C. RECONS S.A. Arad

8. 1. Titularul dreptului de administrare, S.C. RECONS S.A. în calitate de locator, are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției (de la data constituirii garanției de bună execuție);

- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere. garanția fiind obligatorie și stabilită la nivelul a două chirii; în caz contrar, titularul dreptului de administrare, S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe timpul închirierii.
- g) locatorul, S.C. RECONS S.A. Arad este obligat să prevadă în mod clar în procedura de licitație, durata de închiriere a fiecărui spațiu în parte, de 1, 2 sau 3 ani.

➤ Drepturile și obligațiile chiriașului

8. 2. Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite titularului dreptului de administrare, S.C. RECONS S.A., reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea pe care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces – verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

8. 3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului dreptului de administrare S.C. RECONS S.A. Arad, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

➤ Soluționarea litigiilor

8. 4. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

➤ Dispoziții finale

8. 5. Contractul de închiriere poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.
8. 5. 1. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de închiriere se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad.
8. 5. 2. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
8. 5. 3. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.
8. 5. 4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.
8. 5. 5. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
8. 5. 6. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris în Cap. II, pct. 2.1.1.
8. 5. 7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.reconsarad.ro.
8. 5. 8. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la sediul S.C. RECONS S.A, Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. FN, în termen de maxim 10 zile.

III. CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE
OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din _____

Încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. S.C. RECONS S.A., cu sediul în Arad, B-dul Iuliu Maniu, nr. FN, jud. Arad, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Arad sub nr. J02/91/1996, Cod Unic de Înregistrare RO8189348 și IBAN RO88BTRLRONCRT0P21420301 deschis la Banca Transilvania Arad, reprezentată legal prin ing. Mehelean Gheorghe Nicolae, director general și ec. Ardelean Cornelia, director economic, în calitate de locatar și

2. _____ cu sediul în municipiul Arad, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului din _____ cu nr. _____, Cod Unic de Înregistrare _____, cont _____ IBAN _____ nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de locatar,

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ din _____ 2022 privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a spațiului cu altă destinație în suprafață de _____ mp din incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2, proprietate publică a Municipiului Arad și aflat în administrarea S.C. RECONS S.A. ARAD și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. _____ din _____;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului cu altă destinație nr. _____, aflat în administrarea S.C. RECONS S.A., situat în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman Arad, Peluza/Tribuna _____, în suprafață de _____ mp, înscris în C.F. nr. _____ Arad.

(2) Locatorul va preda locatarului spațiul închiriat în condițiile de amenajare existente la data semnării prezentului contract de închiriere. Locatarul declară că a vizitat și inspectat spațiul închiriat anterior încheierii acestui contract de închiriere. Locatarul declară că a vizitat și inspectat spațiul închiriat, anterior încheierii acestui contract de închiriere, că a luat la cunoștință informațiile tehnice referitoare la spațiul închiriat, le-a înțeles și în consecință a dispus de toate informațiile și documentele referitoare la spațiul închiriat înainte de a semna contractul de închiriere.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2 (1) Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș și anume, de la _____ până la _____, pe o perioadă de _____ ani. Părțile pot conveni continuarea locațiunii la expirarea termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul

notificând intenția de prelungire a duratei contractului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

(2) În cazul în care intenția locatarului de a prelungi perioada contractuală nu este notificată la timp, conform prevederilor art. 2 alin. (1) de mai sus, contractul încetează de drept, în conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

IV. PREDAREA ȘI FOLOSIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art. 3. La data predării spațiului închiriat locatarului, ambele părți vor semna un Proces – verbal de predare – primire, unde vor fi menționate viciile constatate. Dacă niciun viciu nu este menționat în Procesul – verbal de predare – primire, locatarul consimte că a preluat spațiul închiriat în condiții normale, procesul – verbal de predare – primire se va constitui anexă la prezentul contract.

Art. 4. Locatarul va avea în posesie spațiul închiriat, liber și netulburat, cu condiția de a desfășura activitatea comercială menționată pe perioada contractului, de a plăti sumele datorate conform prezentului contract și de a-și îndeplini toate celelalte obligații legale și contractuale.

Art. 5. Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii spațiului se vor face pe cheltuiala proprie a locatarului și fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate la încetarea prezentului contract.

Art. 6. Locatarul va plăti toate cheltuielile și taxele necesare activității comerciale pe care o desfășoară în cadrul spațiului închiriat, inclusiv taxele, licențele, autorizațiile, avizele, etc, care privesc suprafața închiriată. În caz contrar, contractul se rezilează de drept, iar locatarul pierde garanția.

V. PROFILUL

Art. 7. (1) Profilul spațiului închiriat este: Activități _____.

(2) Orice schimbare a activității agreeate și a tipului de produse comercializate în cadrul spațiului închiriat va fi făcută numai cu notificarea și acordul prealabil scris al locatorului.

VI. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 8. (1) Prețul/lună de închiriere pentru folosirea spațiului închiriat este de _____ lei/mp/lună + TVA pentru suprafața de _____ mp.

VII. PLATA CHIRIEI ȘI A UTILITĂȚILOR

Art. 9. Plata chiriei se face lunar, până în ultima zi a lunii, pentru luna curentă, cu obligația locatorului de a transmite factura aferentă chiriei locatarului cel mai târziu până la data de 05 a lunii în curs la adresa spațiului închiriat.

Pentru neplata chiriei la termen se vor calcula penalități în cuantum de 0,10% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere începând cu data de 1 (unu) a lunii următoare și până la data achitării integrale a sumei datorate. Penalitățile nu pot depăși cuantumul debitului asupra căruia au fost calculate.

Art. 10. Plata chiriei se face pe baza facturii tip TVA, din propria inițiativă a locatarului, în contul locatorului nr. RO88BTRLRONCRT0P21420301, deschis la „BANCA TRANSILVANIA” S.A. – sucursala Arad.

Art. 11. În caz de neplată a chiriei aferente a două luni consecutiv, contractul se rezilează de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată și fără a fi afectate drepturile locatorului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reține garanția în contul creanței, dreptul de a solicita penalități de întârziere și/sau despăgubiri, dreptul de a evacua

locatarul, dreptul de a beneficia de investițiile, materialele și lucrările de amenajare și investițiile realizate de locatar în spațiul închiriat, etc.

Art. 12. Pentru spațiul închiriat, locatarul va achita lunar contravaloarea consumului utilităților consumate în baza citirii indexurilor subcontoarelor, la tariful din factura lunară a furnizorilor, iar pentru serviciile de telecomunicații, salubritate, locatarul va încheia contracte individuale direct cu furnizorii aleși de către acesta. Locatarul va comunica locatorului în copie aceste contracte în termen de maxim 30 de zile de la încheierea acestora.

VIII. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

Art. 13. Locatarul se obligă:

- w. să achite chiria în condițiile prezentului contract;
- x. să suporte cheltuielile aferente pentru energia electrică, energia termică, gaz, apă – canal, prin asigurarea lunară a acesului la subcontoarele de utilități, iar pentru serviciile de salubritate și telecomunicații, prin întocmirea de contracte directe cu furnizorii de servicii, pe care le va depune în copie la locator; În situația în care nu asigură accesul lunar al reprezentanților S.C. RECONS S.A. în vederea citirii subcontoarelor este de acord cu plățirea unui consum pașal stabilit de locatar;
- y. să folosească spațiul închiriat conform profilului stabilit prin contract;
- z. să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al locatorului, să nu îl degradeze; în caz de modificări, locatarul este direct responsabil de modificările survenite;
- aa. să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor, să obțină toate avizele și acordurile prevăzute de lege și normele în vigoare pentru funcționarea societății;
- bb. să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa sau a clienților săi;
- cc. să nu aducă prejudicii sau deteriorări spațiului închiriat;
- dd. să cunoască și să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare privind Administrarea Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman și să nu comercializeze băuturi alcoolice în incinta stadionului în perioada desfășurării unor evenimente sportive în conformitate cu legislația în vigoare;
- ee. să cunoască și să respecte Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad privind administrarea Stadionului Municipal Arena Francisc Neuman, în vigoare;
- ff. în situația închirierii exclusive a întregului Stadion Municipal Arena Francisc Neuman Arad cu ocazia unor evenimente, locatarul trebuie să accepte sistarea activității pentru această perioadă, precum și/sau eliberarea spațiului, urmând ca pentru aceste zile să nu plătească chirie;
- gg. să nu subînchirieze, să nu ceseze contractul de închiriere și să nu se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice, pentru folosirea spațiului închiriat fără acordul scris al locatorului;
- hh. la expirarea duratei contractului de închiriere să predea spațiul închiriat așa cum l-a primit, prin semnarea contractului recunoscându-se că l-a primit în stare bună, cu uzura rezultând dintr-o utilizare normală;
- ii. să asigure paza echipamentului, precum și paza împotriva incendiilor, în conformitate cu normele legale în vigoare;
- jj. locatarul este obligat să nu neglijeze spațiul închiriat, parțial sau în totalitate, pe durata contractului, neîndeplinirea acestei obligații conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către locator, în termen de 5 zile de la transmiterea notificării de reziliere;

- kk. locatarul este responsabil pentru pagubele provocate locatorului de el însuși sau de angajații, furnizorii și sub-contractorii acestuia;
- ll. locatarul nu va aduce modificări structurii interioare și exterioare a clădirii fără a obține acordul prealabil și scris al locatorului și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare;
- mm. locatarul va informa imediat pe locator despre pagubele și deficiențele apărute în cadrul spațiului închiriat, a suprafețelor și părților comune;
- nn. locatarul este făcut responsabil față de locator pentru daunele aduse printre altele, incintei întregului imobil în care se află spațiul închiriat, ușilor, pardoselilor (dacă este cazul), spațiilor comune, căilor de acces apărute datorită aprovizionării/livrării mărfii cu mijloace de transport proprii sau contractate;
- oo. locatarul este obligat să repare toate deficiențele pentru care este făcut responsabil conform paragrafelor de mai sus. În caz contrar locatorul poate să aleagă, la discreția sa, o companie de construcții care să repare daunele provocate de locatar și să efectueze lucrările necesare, pe cheltuiela locatarului;
- pp. dacă vor fi necesare lucrări de consolidare ce necesită încetarea activității locatarului, acesta va evacua spațiul închiriat pe întreaga perioadă a executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei pentru perioada respectivă;
- qq. locatarul va comunica în scris, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv și/sau a statutului, precum și schimbarea obiectului de activitate;
- rr. locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate al municipiului Arad asupra spațiului aflat în administrarea S.C. RECONS S.A., prin actele și faptele săvârșite;

Art. 14. Locatarul va avea următoarele drepturi neexclusive în comun cu toate persoanele fizice sau juridice care beneficiază de drepturi similare în imobil:

- d) un drept de a folosi părțile și suprafețele comune iar locatarul nu va obstrucționa părțile și suprafețele comune și nici nu va împiedica în vreun fel accesul în și din imobil;
- e) un drept de trecere al tuturor utilităților de la/ și către spațiul închiriat, prin oricare din traseele de utilități din vecinătatea spațiului închiriat care deservește spațiul închiriat și care acum sau în viitor trec prin, pe dedesubt sau peste oricare parte a imobilului, furnizând utilități întregului imobil.
- f) locatorul are dreptul de a folosi în orice moment, în mod liber și nestingherit, toate traseele de utilități dinspre și către toate părțile comune, ce trec prin interiorul spațiului închiriat, dar care nu deservește în mod exclusiv spațiului închiriat.

Semnificația termenilor specifici:

PĂRȚI COMUNE – reprezintă toate părțile comune ale întregului imobil din care face parte spațiul închiriat, folosite pentru acces către și dinspre alte spații comune interne (holuri, pasaje, toalete, intrări, coridoare de evacuare, camere de serviciu și tehnice), localizate în interiorul imobilului.

SUPRAFETE COMUNE – reprezintă spațiile comune externe, folosite pentru uz comun de către locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioară, rețele, sisteme și conexiuni pentru utilități, trotuare, etc.

TRASEE DE UTILITĂȚI – reprezintă toate canalizările, țevile, cablurile, conductele precum și orice alt canal conductor.

IX. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

Art. 15. Locatorul are obligația de a preda spațiul închiriat locatarului la data convenită de comun acord, pe baza Procesului – verbal de predare – primire semnat de ambele părți, ce se constituie Anexă a prezentului contract.

Art. 16. Locatorul va controla periodic modul în care este folosit spațiul închiriat (potrivit destinației și a obiectului de activitate declarat de locatar în condițiile art. 7.1. din prezentul contract) și să asigure folosința netulburată a spațiului închiriat pe toată perioada de închiriere.

Art. 17. Locatorul suportă impozitele asupra bunului închiriat.

Art. 18. Locatorul se obligă ca în cazul în care încetează contractul de concesiune încheiat cu municipiul Arad să aducă la cunoștința municipiului existența prezentului contract.

Art. 19. Locatorul se obligă să întrețină în condiții bune, pe propria cheltuială, elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațată, împrejmuiri, pavimente). Tot în sarcina locatarului sunt și reparațiile - indiferent de natura lor - determinate de un caz de forță majoră (de exemplu seism).

X. GARANȚIE

Art. 20. La data încheierii prezentului contract, locatarul va prezenta dovada constituirii garanției, sub formă de depozit bancar, în contul indicat de locator.

Art. 21. Garanția este în cuantum de _____ lei și reprezintă echivalentul chiriei pe 2 (doua) luni. Locatarul se obligă să mențină garanția la valoarea inițială pe toată durata perioadei contractuale.

Art. 22. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanție până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția nu acoperă cuantumul datoriilor, locatarul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

Art. 23. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

Art. 24. Garanția va putea fi eliberată locatarului, în termen de 60 de zile de la încetarea contractului, numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite față de locator, și doar după semnarea procesului – verbal de predare – primire a spațiului la încetarea contractului.

XI. SUBÎNCHIRIEREA DREPTURILOR DE ÎNCHIRIERE

Art. 25. Locatarul poate subînchiria în tot sau în parte drepturile și obligațiile care rezultă din acest contract de închiriere doar cu acordul prealabil al locatarului, manifestat în scris.

Art. 26. În cazul în care locatorul acceptă sub-închirierea, în tot sau în parte, a spațiului închiriat, locatarul și cel desemnat ca și sub-Locator vor fi răspunzători în mod solidar și individual pentru toate obligațiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-închiriere a acestui contract de închiriere. Orice modificare ulterioară a condițiilor unui contract de subînchiriere agreat necesită aprobarea prealabilă a locatarului.

XII. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art. 27. Odată cu predarea spațiului închiriat se va întocmi un proces – verbal de constatare.

Art. 28. Ca regulă generală, la încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de locatar, intră de drept în proprietatea municipiului Arad, implicit în administrarea locatarului. În cazul în care contractul încetează din culpa locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunță, de asemenea, la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru investițiile și lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestații. Lucrările de amenajare interioară vor fi efectuate de către locatar, iar perioada afectată acestor lucrări va fi inclusă în perioada contractului de închiriere.

Art. 29. Locatarul va plăti costurile aferente utilităților și serviciilor până la expirarea perioadei/rezilieren contractului de închiriere sau denunțarea contractului și, în orice caz, până când spațiul închiriat este efectiv eliberat și se întocmește procesul – verbal de predare.

XIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 30. Următoarele cauze duc la încetarea contractului:

- f) hotărârea comună a celor două părți;
- g) expirarea duratei contractului de închiriere;
- h) neîndeplinirea sau efectuarea defectuoasă a vreuneia din clauzele prezentului contract de către părți;
- i) intrarea în procedura de insolvență, prevăzută de Legea nr. 85/2014 cu modificările și completările ulterioare, a locatarului;
- j) situația în care locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la chirie, costurile aferente utilităților și serviciilor, etc. și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în 5 zile de la notificarea în scris dată de către locator, locatarului;

Art. 31. Rezilierea contractului anterior perioadei prevăzută la art. 30 lit. b) poate avea loc numai cu notificarea prealabilă de cel puțin 30 de zile înainte de data solicitată, de către oricare dintre părți.

Art. 32. În cazul încetării din orice motiv a acestui contract de închiriere, locatarul este obligat să elibereze spațiul închiriat și să-l predea locatorului, în stare corespunzătoare folosinței, cu toate lucrările de conservare și amenajare în funcțiune, în termen de 5 zile de la data încetării.

Art. 33. În cazul în care după expirarea perioadei contractului de închiriere sau a rezilierii acestuia, locatarul continuă să folosească spațiul închiriat, fapt considerat ca ilegal și în niciun caz nu se va considera drept extindere a perioadei contractului de închiriere, drept reînnoire a acestuia sau acceptare tacită a ocupării spațiului închiriat. Locatarul declară în mod expres că renunță la notificarea de 30 de zile prevăzută de art. 31 și recunoaște caracterul de titlu executoriu al prezentului contract, precum și dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura de evacuare prevăzută de art. 11.

Art. 34. În caz de reziliere a contractului locatarul este obligat să plătească drept penalitate contractuală următoarele:

toate sumele pe care le datorează conform contractului (chirie, costurile aferente utilităților și serviciilor și alte plăți) până la eliberarea efectivă a spațiului închiriat;

costurile de curățenie, reparații și renovare legate de pregătirea spațiului închiriat pentru închiriere viitorilor chiriași;

orice alte costuri directe solicitate de locator ca rezultat al încetării acestui contract.

Art. 35. Contractul de închiriere încetează, fără intervenția instanțelor judecătorești sau alte formalități prelabile, prin denunțare unilaterală de către locator (dacă interesul național sau local, justifică reîntoarcerea bunului în folosința societății), prin transmiterea unei notificări scrise cu 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului. În acest caz, locatorul nu va fi ținut să plătească nicio despăgubire locatarului. Denunțarea nu produce efecte cu privire la obligațiile executate sau aflate în curs de executare, iar sumele scadente până la data încetării efective a contractului vor fi achitate în mod corespunzător.

Art. 36. Contractul încetează la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, cu plata la zi a obligațiilor asumate.

XIV. CLAUZE SPECIALE

Art. 37. Spațiul pus la dispoziție nu poate face obiectul unei vânzări, fiind proprietatea municipiului Arad.

XV. FORȚA MAJORĂ

Art. 38. Forța majoră reprezintă orice circumstanță care este independentă de voința părților și care le împiedică pe acestea sau numai pe una dintre părți să-și onoreze obligațiile din contractul de închiriere sau ce rezultă din contractul de închiriere, considerându-se că o asemenea circumstanță nu poate fi evitată în ciuda prudenței, previziunii și efortului părții afectate de o asemenea circumstanță. De asemenea, este agreeat în mod expres că forța majoră va include orice circumstanță care este independentă de controlul locatorului și care îl pune pe acesta în imposibilitatea de a furniza serviciile datorită schimbărilor ori datorită oricăror altor întârzieri nejustificate față de termenele legale.

Art. 39. Părțile vor fi exonerate de răspundere, una față de cealaltă, pentru nerespectarea obligațiilor ce rezultă din prezentul contract de închiriere din cauza forței majore, cu excepția cazului în care partea împiedicată de un astfel de eveniment încălcasse obligațiile sale contractuale și fără această încălcare (dacă acea parte și-ar fi îndeplinit obligațiile la timp) respectiva circumstanță nu s-ar fi ivit.

XVI. ALTE CLAUZE

Art. 40. Toate comunicările care urmează a se efectua între părți ca urmare a desfășurării operațiunilor din prezentul contract vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, sau direct la registratura societăților.

Art. 41. Pentru nerespectarea totală sau parțială, ori pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

Art. 42. Locatarul va putea face orice reparații sau îmbunătățiri care sunt menite să crească valoarea spațiului supus închirierii și să contribuie la creșterea fondului de comerț doar cu acordul prealabil scris al locatorului, fără însă să emită pretenții referitoare la restituirea contravalorii acestora.

Art. 43. La expirarea contractului (sau rezilierea lui), locatarul va pune la dispoziția S.C. RECONS S.A. Arad spațiul în perfectă stare de funcționare cu toate dotările aferente, fără a avea pretenții la eventualele lucrări de investiții realizate.

Art. 44. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului, cesiunea și asocierea cu alte persoane fizice sau juridice sunt permise doar cu acordul prealabil scris al S.C. RECONS S.A. Arad.

Art. 45. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea oricăror drepturi ale locatorului ce rezultă din acest contract nu va fi considerată sau interpretată drept renunțare sau încetare a exercitării acestora.

Art. 46. În cazul în care oricare dintre clauzele acestui contract de închiriere devine invalidă, neaplicabilă sau ilegală, parțial sau în totalitate, restul clauzelor vor rămâne valabile, neschimbate și părțile se vor întâlni cât mai curând posibil și vor agreea cu bună credință clauza legală cea mai apropiată scopului contractului de închiriere și care are un efect economic egal.

Art. 47. Prezentul contract de închiriere este guvernat de legislația română și conceput în concordanță cu acestea.

Art. 48. Acest contract de închiriere a fost redactat în limba română.

Art. 49. În caz de litigii apărute în legătură cu încheierea, executarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract, părțile vor rezolva conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, dacă după 10 zile de la începerea tratativelor de soluționare părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, neînțelegerea va fi soluționată de către instanțele de judecată competente.

Art. 50. Orice modificare a prezentului contract se poate face de comun acord, prin act adițional, care va fi parte integrantă a prezentului contract de închiriere.

Art. 51. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile legii.

Art. 52. Locatorul este de acord ca locatarul să își înregistreze un punct de lucru în spațiul închiriat. La încetarea în orice modalitate a prezentului contract, locatarul se obligă să redieze punctul de lucru de la adresa spațiului închiriat.

Art. 53. Se interzice locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în contract.

Art. 54. Părțile se obligă să respecte Hotărârile în vigoare ale Consiliului Local al Municipiului Arad în ceea ce privește Stadionul Municipal Arena Francisc Neuman Arad, apărute ulterior semnării prezentului contract.

Art. 55. Orice modificare în statutul juridic, a actului de înființare, a sediului, etc., va trebui anunțată în termenul limită de 15 zile calendaristice, locatorului.

Art. 56. Subsemnatul, _____, în calitate de _____ al _____, locatar al spațiului care face obiectul prezentului contract, declar că am luat la cunoștință de informațiile tehnice referitoare la spațiul închiriat, le-am înțeles și le-am acceptat, neavând nicio pretenție față de ceea ce s-a constatat.

Art. 57. Prezentul contract se completează cu documentele mai jos menționate, care fac parte integrantă din acesta, respectiv:

Proces verbal de predare – primire;

Garanția;

Caietul de sarcini.

Art. 58. Drept pentru care s-a încheiat prezentul contract de închiriere, astăzi _____, în două exemplare câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

LOCATAR

S.C. RECONS S.A.

Director general

Director economic

Vizat CFPP

Vizat pt. legalitate

Consilier juridic

Întocmit Administrator

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

10.Ofertant.....

11.Sediul ofertantului sau
adresa.....

12.Telefon.....

13.Adresă email.....

14.Reprezentant legal.....

15.Funcția.....

16.Cod fiscal/C.I. sau B.I.

17.Nr. Certificat de înregistrare fiscală

18.Nr. cont
bancar/trezorerie.....

10. Banca.....

11.Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este
cazul.....
.....

12CertIFICATELE de înmatriculare a sucursalelor locale.....

-

-

Declarăm pe propria răspundere că datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .

Data,

Ofertant,

FORMULARUL NR. 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind aprobarea procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Către,
S.C. RECONS S.A. ARAD

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului înscris în CF nr. _____, în suprafață de _____ mp, situat incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana juridică)

în numele _____ va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte instituția specializată a statului/organul de stat specializat și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închiriere, prin licitație publică, cu ofertă în plic închis și sigilat a spațiului în suprafață de ____mp, situat în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, Arad, str. Frații Neumann, nr. 2

Subsemnatul/a reprezentant al ofertantului

(date identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____, lei/lună.(suma în litere și cifre)*

Menționez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de închiriere, în condițiile în care S.C. RECONS S.A. Arad nu decide altfel.

Data

Nume, prenume

în calitate de _____

Semnătură

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma întocmirii referatului de aprobare nr. / , Primarul Municipiului Arad a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea:

- Procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr. 2.
- Documentelor necesare organizării procedurii de închiriere, prin licitație publică, mai exact a Caietului de Sarcini și a Documentației de atribuire.

Stadionul Municipal – Arena Francisc Neuman este alcătuit din teren (suprafață de joc, spații verzi + 201 locuri de parcare), construcții, instalații și dotări aferente care intră în componența sa și 11.115 locuri în tribune.

Obiectul de activitate al Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman îl constituie administrarea bazei materiale destinată competițiilor sportive de nivel național și internațional, a antrenamentelor, a diferitelor cursuri cu caracter sportiv, precum și altor acțiuni cu caracter didactic/sportiv/de divertisment/cu caracter comercial, religios sau de practicare a sportului și asigurarea serviciilor publice pentru activități instituțional administrative de natură didactică și socială.

Prin realizarea acestui obiectiv sportiv s-a urmărit realizarea unui stadion la standarde internaționale, care să aigure: gradul de confort al tuturor spectatorilor prezenți atât la competițiile sportive cât și la orice alte evenimente deschise publicului, cum ar fi, concerte, conferințe, târguri, expoziții, întruniri, festivități, etc.

Stadionul Municipal – Arena Francisc Neuman este alcătuit din teren (suprafață de joc, spații verzi + 201 locuri de parcare), construcții, instalații și dotări aferente care intră în componența sa și 11.115 locuri în tribune. Având totodată în componență și unele spații comerciale în scopul satisfacerii cerințelor consumatorilor privind alimentația publică, pentru care se impune valorificarea optimă a acestora, considerându-se oportună aprobarea procedurii de închiriere a spațiilor cu altă destinație disponibile din incinta complexului sportiv Arena Francisc Neuman.

Din punct de vedere financiar, închirierea spațiilor cu altă destinație va contribui semnificativ printr-un venit cert, real, atât la creșterea bugetului local cât și la realizarea veniturilor estimate în proiectul Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022 de către concesionarul S.C. RECONS S.A. Arad.

Pentru desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație a spațiilor cu altă destinație situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman au fost întocmite documentele necesare în cadrul procedurii (caietul de sarcini și documentația de atribuire). Aceste documente au fost întocmite în conformitate cu prevederile art. 297 alin. 1 lit.c) și art. 332-348 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Considerații juridice:

În temeiul Hotărârii nr. 171 din 16 aprilie 2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad referitor la aprobarea documentației de atribuire, prin concesiune, a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman către SC RECONS SA Arad.

În conformitate cu prevederile art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332 – 348 și ale art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNEM:

Art. 1. Promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe procedura de închiriere, prin licitație publică, a spațiilor cu altă destinație aflate în administrarea SC RECONS SA, situate în incinta Stadionului Municipal – Arena Francisc Neuman, situat în Arad, str. Frații Neumann, nr.2.

Art. 2. Aprobarea Caietului de sarcini și a Documentației de atribuire privind închirierea spațiilor cu altă destinație, conform anexelor nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Aprobarea contractului – cadru de închiriere a bunurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre, prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Director executiv
Ștefan SZUCHANSZKI

Șef serviciu
Mihaela BALAȘ