

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96

CUPRINS

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



accelerată a acestuia (finisaje, tâmplărie), Municipiul trebuind să suporte cheltuielile generate de întreținere și mentenanță. Astfel, prin închirierea imobilului cu același obiect de activitate, și anume unitate de învățământ, apare posibilitatea de renovare și modernizare a acestuia.

1.3.2. Învățământul particular și confesional se organizează conform principiului nonprofit în unități de învățământ preuniversitar, conform art. 27 alin. (1) – alin. (4) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare.

1.3.3. Criteriile, standardele de calitate și indicatorii de performanță pe care trebuie să le îndeplinească unitățile de învățământ preuniversitar particular și confesional sunt identice cu cele pe care trebuie să le îndeplinească unitățile de învățământ de stat.

1.3.4. Unitățile de învățământ particular și confesional sunt unități libere, deschise, autonome atât din punct de vedere organizatoric, cât și economico-financiar, având drept fundament proprietatea privată, garantată de Constituția României, republicată, și dobândesc personalitate juridică de la data autorizării de funcționare provizorie.

1.3.5. Autorizarea de funcționare provizorie, acreditarea și evaluarea periodică a unităților de învățământ preuniversitar particular și confesional sunt realizate de ARACIIP.

1.3.6. Prin închirierea bunului imobil se va asigura administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad și, implicit, dezvoltarea economică a Municipiului Arad prin dezvoltarea sectorului învățământului particular și atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei lunare.

1.3.7. Exploatarea bunului ce face obiectul închirierii se va face de către chiriaș (locatar) în regim de continuitate și permanență, pe riscul și răspunderea sa, cu respectarea prevederilor din prezentul Caiet de sarcini, a Documentației de atribuire, precum și a tuturor prevederilor legislației aplicabile în vigoare.

1.3.8. Prin închirierea bunului imobil, apare oportunitatea selectării unui chiriaș (locatar) care să ofere un raport preț/calitate a serviciilor optim și o valoare a chiriei maximă, dispus să investească în clădire pentru a o moderniza și, astfel, calitatea serviciilor oferite să crească.

1.3.9. Prin închirierea bunului imobil, întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a acestuia trece în sarcina chiriașului (locatarului).

1.3.10. Chiriașul (locatarul) va acoperi în întregime costurile de amenajare, întreținere și exploatare a spațiului închiriat, fără a implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorității publice locale.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaș (locatar) în derularea închirierii

2.1.1. În derularea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **Bunuri de retur** sunt cele ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului (locatorului) la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Acestea sunt: imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96, precum și elementele rezultate în urma lucrărilor de modernizare/renovare/amenajare realizate de chiriaș (locatar) din fonduri proprii, în numele și pentru Municipiul Arad;

b) **Bunurile proprii** sunt bunurile care au aparținut chiriașului (locatarului) la data încheierii contractului de închiriere și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care, la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, rămân în proprietatea chiriașului (locatarului): nu sunt prevăzute.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

2.2.1. Chiriașul (locatarul) va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu, prin contractul de închiriere, precum și să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate.

2.2.2. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de protecție a mediului, chiriașului (locatarului), astfel:

2.2.2.1. Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a apelor subterane;

2.2.2.2. Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;

2.2.2.3. Asigurarea întreținerii și dezvoltării spațiilor verzi (gazon, arbori, arbuști, flori) în zona închiriată.

2.2.2.4. Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.2.2.5. Ulterior atribuirii contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) are obligația de a încheia un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, în termen de 60 zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

2.3.1. Pe durata contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) are obligația exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, urmând ca la încetarea contractului de închiriere bunul să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini, proprietarului.

2.3.2. Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul, și anume înființarea unei unități de învățământ preuniversitar particular de nivel primar.

2.3.3. Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă subînchirierea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96.

2.3.4. Orice investiție sau amenajare a imobilului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al proprietarului (locatorului) și exclusiv pe cheltuiala chiriașului (locatarului), cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.4. Durata închirierii

2.4.1. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de la 10 ani de la data semnării acestuia de către părți, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată, în condițiile aprobării de către Consiliul Local a prelungirii duratei de schimbare a destinației imobilului, în condițiile legii.

2.4.2. Contractul de închiriere se poate renegocia și în situația în care survin modificări legislative care influențează costurile aferente imobilului închiriat.

2.4.3. Proprietarul (locatorul) poate încheia contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

2.5. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

2.5.1. În cuprinsul Studiului de oportunitate nr. 161/19.11.2024 privind închirierea imobilului clădire și terenul aferent, situat în Arad, str. Faurilor, nr. 94 – 96, CF 358095 Arad, la capitolul 4 este prezentată metodologia de determinare a chiriei minime, în urma căreia au rezultat următoarele valori:

Valori conform Studiu oportunitate 1

Denumire imobil evaluat	Valoarea minimă estimată a chiriei lunare -euro-	Valoarea minimă estimată a chiriei anuale -euro-	Valoare minimă estimată/mp -euro-
Clădire intabulată în CF nr. 358095 – C1 Arad, cu suprafață construită desfășurată de 494 mp	741,00	8.892,00	1,50
Teren intravilan intabulat în CF nr. 358095 Arad, cu suprafață de 2.062 mp	845,00	10.140,00	0,41

2.5.2. Prin Raportul de verificare (VOE) a chiriei de piață nr. 6.2.1/23.12.2024 – Teren intravilan, categoria curți construcții, intabulat în CF nr. 358095 Arad și Raportul de verificare (VOE) a chiriei de piață nr. 6.2.2/23.12.2024 Clădire intabulată în CF 358095-C1 Arad au rezultat următoarele valori:

Valori conform VOE 1

Denumire imobil evaluat	Valoarea minimă estimată a chiriei lunare -euro-	Valoarea minimă estimată a chiriei anuale -euro-
Clădire intabulată în CF nr. 358095 – C1 Arad, cu suprafață construită desfășurată de 494 mp	741,00	8.892,00
Teren intravilan intabulat în CF nr. 358095 Arad, cu suprafață de 2.062 mp	845,00	10.140,00
TOTAL	1.586,00	19.032,00

2.5.3. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp este în sumă de **1.586,00 euro/lună**, astfel: **741,00 euro/lună** pentru închirierea construcției – C1 și **845,00 euro/lună** pentru închirierea terenului.

2.5.4. Chiria urmează a fi stabilită în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat, și nu poate fi mai mică decât prețul de pornire prezentat mai sus.

2.5.5. Autoritatea contractantă, în calitate de proprietar, are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de atribuire.

2.5.6. Contravaloarea în lei a chiriei stabilite în urma licitației desfășurate se va achita la cursul comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru data de întâi a lunii pentru care se face plata.

2.5.7. Facturarea chiriei se face în prima zi lucrătoare a lunii pentru care se face plata.

2.5.8. Termenul scadent de plată a chiriei este ultima zi din luna pentru care se face plata.

2.5.9. Chiria se achită la casieriile Primăriei Municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad RO24TREZ021502205X023130, cod fiscal RO28631478, deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

2.5.10. Pentru neplata chiriei la termenul scadent se calculează majorări de întârziere legale, conform Codului de Procedură Fiscală, stabilite pentru impozitele locale.

2.5.11. 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, conform art. 344 alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar (locator):

2.6.1. Garanția de participare la licitație

2.6.1.1. Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare, precum și asigurarea autorității contractante, în calitate de proprietar, în ceea ce privește respectarea de către ofertanți a prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire până la semnarea contractului de închiriere.

2.6.1.2. Conform art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, ținând seama de prețul minim de pornire al licitației.

2.6.1.3. Ofertanții vor achita garanția de participare la licitație, reprezentând contravaloarea în lei a **3.172,00 euro**, calculată la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru prețului transmisei spre publicare în Monitorul Oficial al României a anunțului de licitație.

2.6.1.4. Garanția de participare la licitație se achită fie prin virament bancar în contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669, deschis la Trezoreria Municipiului Arad, titular de cont Municipiul Arad, cod fiscal 3519925, fie în numerar la casieria Primăriei Municipiului Arad, cu specificația la obiectul plății: *Garanție de participare la licitația pentru închirierea imobilului situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96, CF nr. 358095 Arad.*

2.6.1.5. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru participarea la licitație dovada privind plata garanției de participare la licitație (chitanță/ordin de plată – în original, după caz).

2.6.1.6. Garanția de participare la licitație depusă de ofertanții care nu au adjudecat imobilul se va elibera acestora în baza unei solicitări scrise care va cuprinde, în mod obligatoriu, contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă. Garanția de participare la licitație nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

2.6.1.7. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția autorității contractante, în calitate de proprietar, până la semnarea contractului de închiriere, ulterior aceasta urmând a fi transferată în contul de garantare de bună plată a contractului, rămânând la dispoziția autorității contractante, în calitate de proprietar, până la încetarea contractului de închiriere.

2.6.1.8. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

2.6.1.9. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație dacă nu se prezintă să încheie contractul de închiriere în termenul prevăzut în prezenta documentație.

2.6.1.10. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

2.6.2. Garanția de bună plată

2.6.2.1. Garanția de bună plată va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii.

2.6.2.2. Autoritatea contractantă, în calitate de proprietar, are dreptul de a face rețineri din garanția de bună plată, în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.

2.6.2.3. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună plată, autoritatea contractantă, în calitate de proprietar, are obligația de a notifica acest fapt chiriașului.

2.6.2.4. În cazul în care garanția de bună plată a fost diminuată prin executarea sa de către autoritatea contractantă, în calitate de proprietar, chiriașul se obligă să reîntregească această garanție în cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care proprietarul a notificat diminuarea.

2.6.2.5. La încetarea contractului, proprietarul va restitui garanția de bună plată în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, în baza unei cereri scrise, după deducerea sumelor datorate de chiriaș, proprietarului.

2.7. Condiții speciale impuse de natura bunului care face obiectul închirierii:

2.7.1. Bunul care face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96 și va fi utilizat exclusiv în vederea înființării unei unități de învățământ preuniversitar particular de nivel primar.

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

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, precum și cu respectarea art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Ofertele se redactează în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura Generală (camera 5), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.3.1. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, și anume: *LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT, PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILUL ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 358095 ARAD, COMPUS DIN TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.062 MP ȘI O CONSTRUCȚIE – C1, CU 1 NIVEL, AVÂND SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ DE 494 MP, BUN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ARAD, SITUAT ÎN ARAD, STR. FAURILOR NR. 94 – 96. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.*

3.3.2. Plicul exterior va trebui să conțină:

3.3.2.1. Plicul interior, sigilat, pe care se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și care va conține oferta propriu – zisă – formularul de ofertă financiară (**Formularul nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

3.3.2.2. Fișa cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 1**);

3.3.2.3. Declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 2**);

3.3.2.4. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 4**);

3.3.2.5. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;

3.3.2.6. Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

3.3.3. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar original, semnat și ștampilat de către ofertant, cu numerotarea documentelor, însoțite de un opis.

3.3.4. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

3.3.5. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, păstrându-și valabilitatea până la semnarea contractului de închiriere.

3.3.6. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație publică.

3.3.7. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.3.8. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează ofertantului nedeschisă.

3.3.9. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă (proprietarul) urmând a lua cunoștință de conținutul acestora numai după această dată.

3.3.10. Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

3.3.11. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire și în prezentul caiet de sarcini sunt descalificate.

3.3.12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă (proprietarul) este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 336 alin. (1) – (13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

4.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

4.1.1. Cel mai mare nivel al chiriei;

4.1.2. Capacitatea economico – financiară a ofertanților;

4.1.3. Protecția mediului înconjurător;

4.1.4. Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

4.2. 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 raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%, astfel:

4.2.1. **Pentru cel mai mare nivel al chiriei/lună (oferta financiară): 40 puncte;**

4.2.2. **Pentru capacitatea economico – financiară a ofertanților:** o declarație pe proprie răspundere 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: **20 puncte;**

4.2.3. **Pentru protecția mediului înconjurător:** o declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă, în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere: **10 puncte;**

4.2.4. **Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat:** desfășurarea activității specifice învățământului primar particular în interesul general al societății civile – se va depune dovada desfășurării unei/unor activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate, similare:

4.2.4.1. dacă ofertantul prezintă dovada a 1 – 2 activități desfășurate în interesul general al societății civile pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea: **15 puncte;**

4.2.4.2. dacă ofertantul prezintă dovada a 3 – 4 activități desfășurate în interesul general al societății civile pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea: **30 puncte**.

4.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare:

4.3.1. **Pentru cel mai mare nivel al chiriei/lună**, punctajul $P(n)$ se acordă 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*

4.3.2. **Pentru capacitatea economico – financiară a ofertanților**, punctajul $D(n)$ se acordă astfel: 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*

4.3.3. **Pentru protecția mediului**, punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă o declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă, în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere se acordă 10 puncte; dacă ofertantul nu prezintă un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă se acordă 0 puncte.

4.3.4. **Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**, punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă dovada a 1 – 2 activități desfășurate în interesul general al societății civile pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea se acordă 15 puncte; dacă ofertantul prezintă dovada a 3 – 4 activități desfășurate în interesul general al societății civile pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea se acordă 30 puncte; dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

4.4. Punctajul total aferent fiecărei oferte reprezintă suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

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

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

5.1. Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații:

5.1.1. la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

5.1.2. prin acordul părților.

5.1.3. pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

5.2. Neplata chiriei în termen de 90 de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul (locatarul) fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat, precum și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

5.3. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, subînchirierea, deteriorarea și/sau distrugerea acestuia, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș (locatar), duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat, precum și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

5.4. În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul (locatorul) va notifica rezilierea contractului chiriașului (locatarului) și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către

chiriaș (locatar) a acestui termen, dă dreptul autorității contractante, în calitate de proprietar, de a proceda la evacuarea forțată, fără niciun fel de altă somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului (locatarului) fiind suportate în totalitate de acesta.

5.5. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

5.6. Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică, părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5.7. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

6. Soluționarea litigiilor

6.1. 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.

7. Dispoziții finale

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

7.2. 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.

7.3. În caz de renunțare după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.

7.4. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de închiriere sunt imperative.

7.5. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

7.6. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului.

7.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.primariaarad.ro, secțiunea Informații publice – Licitații publice – Anunțuri de licitații publice.

7.8. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

7.9. În cazul revocării sau anulării licitației, în termen de maximum 10 zile calendaristice de la data emiterii deciziei de amânare, revocare sau anulare, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad.



INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96

1. Informații generale privind autoritatea contractantă:

1.1. Autoritatea contractantă, Municipiul Arad, cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad, cod poștal: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0040-257-281850, interior 154, fax: 0040-257-284744, e-mail: pma@primariaarad.ro, în calitate de proprietar și locator al bunului imobil ce face obiectul închirierii, înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96.

2. Informații privind documentația de atribuire:

2.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, iar autoritatea contractantă (proprietarul) are obligația să asigure obținerea acesteia de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

2.2. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă, în calitate de proprietar, a perioadei de 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.3. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar autoritatea contractantă (proprietarul) are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care să nu depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări și cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.4. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă (proprietarul) în imposibilitatea de a respecta termenul de cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, aceasta are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

2.5. Autoritatea contractantă (proprietarul) are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

2.6. Documentația de atribuire, pe suport hârtie, poate fi obținută gratuit de către persoanele interesate pe bază de solicitare scrisă, transmisă fie electronic la adresa pma@primariaarad.ro, fie depusă la sediul autorității contractante din Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura generală (camera 5).

2.7. De asemenea, documentația de atribuire poate fi descărcată de pe pagina de Internet a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea Informații de interes public – Licitatii publice – Anunțuri licitații publice.

3. Informații privind obiectul licitației:

3.1. Bunul ce face obiectul închirierii prin licitație publică este imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96.

4. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere:

4.1. Reguli generale pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

4.1.1. Închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ – teritoriale se face prin licitație publică.

4.1.2. Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritatea contractantă (locator) cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

4.1.3. Autoritatea contractantă (locatorul) are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

4.1.4. Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

4.1.5. Autoritatea contractantă (locatorul) are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

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

4.1.6.1. A plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

4.1.6.2. 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;

4.1.6.3. Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

4.1.6.4. Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

4.1.7. 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.

4.2. Etapa de transparență

4.2.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de Internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

4.2.2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă (locator) și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

4.2.2.1. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

4.2.2.2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

4.2.2.3. Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

4.2.2.4. Informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

4.2.2.5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

4.2.2.6. Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

4.2.2.7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

4.2.3. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

4.2.4. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

4.2.5. 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 art. 336 alin. (1) – (13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

4.2.6. În cazul unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

4.2.7. 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.

4.3. Determinarea ofertei câștigătoare

4.3.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

4.3.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor și adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

4.3.3. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

4.3.4. Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora au obligația de a respecta regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Aceștia sunt obligați să dea o declarație pe propria răspundere privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

4.3.5. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

4.3.5.1. Analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

4.3.5.2. Întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

4.3.5.3. Analizarea și evaluarea ofertelor;

4.3.5.4. Întocmirea raportului de evaluare;

4.3.5.5. Întocmirea proceselor – verbale;

4.3.5.6. Desemnarea ofertei câștigătoare.

4.3.6. În data și ora stabilite în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

4.3.7. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

4.3.8. După deschiderea plicurilor exterioare în cadrul ședinței publice, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 336 alin. (2) – (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în prezenta documentație de atribuire și în caietul de sarcini.

4.3.9. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să respecte condițiile prevăzute în prezenta documentație de atribuire, în caietul de sarcini, precum și la art. 336 alin. (2) – (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.3.10. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

4.3.11. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna dacă plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă/nu prezintă deteriorări ori dacă partea lipită a acestuia a fost sau nu afectată prin dezlipire sau prin altă modalitate de deschidere.

4.3.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la ședința publică a procesului verbal de deschidere a plicurilor exterioare.

4.3.13. Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

4.3.14. 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 atribuire. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

4.3.15. În baza acestui proces verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

4.3.16. 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. Raportul se depune la dosarul licitației.

4.3.17. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în caietul de sarcini și documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

4.3.18. 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.

4.3.19. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, iar pe baza acestuia, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

4.3.20. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

4.3.21. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

4.3.22. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

4.3.23. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

4.3.24. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

4.3.25. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

4.3.26. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

4.3.26.1. informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

4.3.26.2. data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

4.3.26.3. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

4.3.26.4. numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

4.3.26.5. denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

4.3.26.6. durata contractului;

4.3.26.7. nivelul chiriei;

4.3.26.8. instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

4.3.26.9. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

4.3.26.10. data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

4.3.27. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

4.3.28. În cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

4.3.29. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

4.3.30. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

4.3.31. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

4.3.31.1. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.3.31.2. Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.3.31.3. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

5.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, precum și cu respectarea art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Ofertele se redactează în limba română.

5.3. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar original, semnat și ștampilat de către ofertant, cu numerotarea documentelor, însoțite de un opis.

5.4. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

5.5. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, păstrându-și valabilitatea până la semnarea contractului de închiriere.

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

5.7. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează ofertantului nedeschisă.

5.8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

5.9. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul acestora numai după această dată.

5.10. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire și în caietul de sarcini sunt descalificate.

5.11. Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

5.12. 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 art. 336 alin. (1) – (13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.13. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura Generală (camera 5), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

5.14. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, și anume: *LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT, PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILUL ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 358095 ARAD, COMPUS DIN TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.062 MP ȘI O CONSTRUCȚIE – CI, CU 1 NIVEL, AVÂND SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ DE 494 MP, BUN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ARAD, SITUAT ÎN ARAD, STR. FAURILOR NR. 94 – 96. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.*

5.15. **Plicul exterior** va trebui să conțină:

5.15.1. **Plicul interior**, sigilat pe care se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și care va conține oferta propriu – zisă – formularul de ofertă financiară (**Formularul nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

5.15.2. Fișa cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 1**);

5.15.3. Declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 2**);

5.15.4. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 4**);

5.15.5. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

5.15.5.1. Certificat de înregistrare fiscală, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală sau, după caz, Certificat de înregistrare, eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului – copie;

5.15.5.2. Certificat de cazier fiscal, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, în termen de valabilitate sau, după caz, Certificat constatator de la Oficiul Național al Registrului Comerțului privind starea la zi, în termen de valabilitate, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

5.15.5.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, în termen de valabilitate, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii – în original;

5.15.5.4. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, în termen de valabilitate, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii – în original;

5.15.5.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de T.V.A., după caz – în original;

5.15.5.6. Actul constitutiv sau Statutul persoanei juridice, inclusiv actele modificatoare, după caz – copie;

5.15.5.7. Certificat de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor aflat la grefa judecătorei în a cărei circumscripție își are sediul persoana juridică, după caz – copie;

5.15.5.8. Extras din partea corespunzătoare din Registrul special al asociațiilor și fundațiilor în care a avut loc înscrierea persoanei juridice, după caz – copie;

5.15.5.9. Decizia privind aprobarea cererii de înscriere în Registrul entităților/unităților de cult pentru care se acordă deduceri fiscale, organizat de Agenția Națională de Administrare Fiscală – copie;

5.15.5.10. Documente justificative privind achitarea garanției de participare la licitație, reprezentând contravaloarea în lei a **3.172,00 euro**, calculată la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru prețului transmiterii spre publicare în Monitorul Oficial al României a anunțului de licitație: chitanță/ordin de plată – în original, după caz;

5.15.5.11. Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

5.15.5.12. 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);

5.15.5.13. Informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului: declarație pe proprie răspundere 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;

5.15.5.14. Informații privind protecția mediului înconjurător: declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate

licențiat în aria respectivă, în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere;

5.15.5.15. Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: desfășurarea activității specifice învățământului primar particular în interesul general al societății civile – se va depune dovada desfășurării unei/unor activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate în domeniul de activitate pentru care se face închirierea.

5.15.5.16. O declarație pe propria răspundere a persoanei juridice – reprezentant legal din care să rezulte că, în ultimii 5 ani, nu a fost condamnat printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

5.15.5.17. O declarație pe propria răspundere a persoanei juridice – reprezentant legal din care să rezulte că, în ultimii 3 ani, nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea/concesionarea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ – teritoriale pentru care a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpa proprie.

5.15.5.18. Bilanț financiar – contabil pentru ultimul an fiscal încheiat și bilanța pe ultima lună financiar încheiată, semnate și parafate (validate), după caz – copie.

5.15.6. **Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini:** solicitarea scrisă pentru obținerea documentației de atribuire și răspunsul aferent sau dovada accesării documentației disponibilă electronic (captură ecran).

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

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.

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

6.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

6.1.1. Cel mai mare nivel al chiriei;

6.1.2. Capacitatea economico – financiară a ofertanților;

6.1.3. Protecția mediului înconjurător;

6.1.4. Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

6.2. 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 raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la mai sus este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%, astfel:

6.2.1. **Pentru cel mai mare nivel al chiriei/lună (oferta financiară): 40 puncte;**

6.2.2. **Pentru capacitatea economico – financiară a ofertanților:** declarație pe proprie răspundere 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: **20 puncte;**

6.2.3. **Pentru protecția mediului înconjurător:** să prezinte o declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă, în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere: **10 puncte;**

6.2.4. **Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat:** desfășurarea activității specifice învățământului primar particular în interesul general al societății civile – se va

depune dovada desfășurării unei/unor activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate în domeniul de activitate pentru care se face închirierea:

6.2.4.1. dacă ofertantul prezintă dovada a 1 – 2 activități desfășurate în interesul general al societății civile, pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea: **15 puncte**;

6.2.4.2. dacă ofertantul prezintă dovada a 3 – 4 activități desfășurate în interesul general al societății civile, pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea: **30 puncte**.

6.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare

6.3.1. **Pentru cel mai mare nivel al chiriei/lună**, punctajul $P(n)$ se acordă 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: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte}$.

**Unde: n = oferta; $P(n)$ = punctajul acordat ofertei n , în funcție de prețul ofertat*

6.3.2. **Pentru capacitatea economico – financiară a ofertanților**, punctajul $D(n)$ se acordă astfel: 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: $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20 \text{ puncte}$

**Unde: n = oferta; $D(n)$ punctajul acordat ofertei n , în funcție de disponibilitățile bănești*

6.3.3. **Pentru protecția mediului**, punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă o declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă, în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere se acordă 10 puncte; dacă ofertantul nu prezintă declarația pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă, în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere se acordă 0 puncte.;

6.3.4. **Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**, dacă ofertantul prezintă dovada a 1 – 2 activități desfășurate în interesul general al societății civile, pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea se acordă 15 puncte; dacă ofertantul prezintă dovada a 3 – 4 activități desfășurate în interesul general al societății civile, pe domeniul de activitate pentru care se face închirierea se acordă 30 puncte; dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

7. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

7.1. 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.

8. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

8.1. Încheierea contractului

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

8.1.2. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității;

8.1.3. Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înaintea expirării termenului.

8.1.4. Predarea – primirea bunului se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

8.2. Neîncheierea contractului

8.2.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul

administrativ, cu modificările și completările ulterioare poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

8.2.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor – interese.

8.2.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

8.2.4. Daunele-interese prevăzute mai sus se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

8.2.5. 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.

8.2.6. În cazul în care, oferta clasată pe locul doi nu este admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

8.2.7. 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, conform art. 344 alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

8.3. Conținutul contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

8.3.1. Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

8.3.2. Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile chiriașului și ale autorității contractante.

8.3.3. Raporturile contractuale dintre autoritatea contractantă și chiriaș se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii între drepturile care îi sunt acordate chiriașului și obligațiile care îi sunt impuse.

8.3.4. Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între autoritatea contractantă și chiriaș.

8.3.5. În contractul de închiriere de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea închirierii, respectiv:

8.3.5.1. bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini autorității contractante la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

8.3.5.2. bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea chiriașului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

8.3.6. Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în patru exemplare, câte două pentru fiecare parte.

8.4. Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere

8.4.1. Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații:

8.4.1.1. la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

8.4.1.2. prin acordul părților;

8.4.1.3. pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

8.4.2. Neplata chiriei în termen de 90 de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul (locatarul) fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat, precum și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

8.4.3. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, subînchirierea, deteriorarea și/sau distrugerea acestuia, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș (locatar), duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat, precum și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

8.4.4. În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, autoritatea contractantă (locatorul) va notifica rezilierea contractului chiriașului (locatarului) și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș (locatar) a acestui termen, dă dreptul autorității contractante de a proceda la evacuarea forțată, fără niciun fel de altă somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului (locatarului) fiind suportate în totalitate de acesta.

8.4.5. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

8.4.6. Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică, părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

8.4.7. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

9. Drepturi și obligații

9.1. Drepturile și obligațiile autorității contractante (proprietarului)

9.1.1. Să predea bunul pe bază de proces – verbal, în condițiile legii;

9.1.2. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

9.1.3. Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; în caz contrar fiind obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

9.1.4. 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;

9.1.5. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

9.2. Drepturile și obligațiile chiriașului

9.2.1. Să primească pe bază de proces verbal imobilul identificat la art. 1.

9.2.2. Să folosească imobilul atribuit în chirie conform destinației stabilite în contractul de închiriere și în documentația de atribuire.

9.2.3. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

9.2.4. Să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

9.2.5. Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

9.2.6. 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 în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

9.2.7. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse, subînchirierea bunului ce face obiectul contractului de închiriere este strict interzisă.

9.2.8. Să depună diligențele necesare în vederea obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare, înainte de începerea activității.

9.2.9. Să asigure respectarea prevederilor legale privind sănătatea și securitatea în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor, precum și îndeplinirea oricăror altor obligații ce decurg din legislația în vigoare.

9.2.10. În termen de 60 zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere, să încheie contracte de prestări servicii pentru alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, energie termică ș.a. și să achite contravaloarea acestor servicii în baza facturilor fiscale emise de furnizori.

9.2.11. 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;

9.2.12. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

9.2.13. Orice persoană juridică de drept public sau privat interesată în furnizarea de educație se supune procesului de evaluare și parcurge procedura de autorizare de funcționare provizorie, respectiv de acreditare, potrivit dispozițiilor art. 237 – 239, art. 240 – 245 din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare, conform art. 5 din Ordinul nr. 6666/2024 pentru aprobarea Procedurii privind procesul de înființare a unor noi unități de învățământ preuniversitar cu personalitate juridică.



III. CONTRACTUL CADRU CONTINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din _____

încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal 3519925, cont nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de locator și proprietar al bunului imobil,

Și

2. _____ cu sediul în Arad, _____, având codul fiscal _____, cont IBAN nr. _____, deschis la _____, reprezentat prin _____, în calitate de locatar,

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____/_____.2025 privind închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96 și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. _____ din _____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Închirierea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan, categoria curți – construcții, în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96, în vederea înființării unei unități de învățământ preuniversitar particular de nivel primar.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2 Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș, și anume, de la _____ până la _____, pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată, în condițiile aprobării de către Consiliul Local a prelungirii duratei de schimbare a destinației imobilului, în condițiile legii.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 3 Prețul închirierii – chiria – aferentă spațiului este de _____ euro/lună, plătită în lei la cursul comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru data de întâi a lunii pentru care se face plata. Locatorul va întocmi factura fiscală în prima zi lucrătoare a lunii pentru care se face plata.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 4 (1) Termenul scadent de plată a chiriei este ultima zi din luna pentru care se face plata. Plata se face la casieria Primăriei municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad RO24TREZ021502205X023130, cod fiscal RO28631478.

(2) Nivelul majorării de întârziere este cel stabilit pentru taxele și impozitele locale, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

(3) Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

(4) Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

VI. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.5 (1) Proprietarul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; în caz contrar fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- c) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- c) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- d) să exercite dreptul de dispoziție, în condițiile legii, asupra imobilului închiriat.

(2) Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea imobilul identificat la art. 1 din prezentul contract pe bază de proces-verbal, în condițiile legii;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiilor închiriate pe toată durata închirierii.

Art. 6 (1) Chiriașul are următoarele drepturi:

- a) să primească pe bază de proces verbal imobilul identificat la art. 1.
- b) să folosească imobilul atribuit în chirie conform destinației stabilite în contractul de închiriere și în documentația de atribuire.

(2) Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să respecte destinația specifică spațiului de închiriat;
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să achite chiria, în cuantumul și la termenele prevăzute în contract;
- d) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce îi incumbă în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- e) să reîntregească garanția constiuită, conform art. 347 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industrial sau produse; subînchirierea bunului ce face obiectul contractului de închiriere este strict interzisă;
- g) să depună diligențele necesare în vederea obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare, înainte de începerea activității;
- h) să suporte din bugetul propriu toate lucrările și cheltuielile aferente ce decurg din folosința imobilului: cheltuielile de întreținere și gospodărire curentă ale imobilului aflat în folosință (energie electrică, gaze, apa potabilă, canalizare, termoficare, telefonie, internet, igienizări, etc.), în condițiile legii, plătind utilitățile consumate;
- i) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin contracte, în termen de 60 zile calendaristice de la semnarea contractului de închiriere. Repararea oricărui prejudiciu pe care chiriașul îl va cauza acestora revine în exclusivitate acestuia;
- j) să asigure respectarea prevederilor legislației privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare; să ia măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor; chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;
- k) 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;
- l) chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, numărul de cont din banca, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;
- m) chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciului de orice natură cauzate locatorului până la acea data;
- n) să se supună procesului de evaluare și să parcurgă procedura de autorizare de funcționare provizorie, respectiv de acreditare, aplicabile oricărei persoane juridice de drept public sau privat interesată în furnizarea de educație, potrivit dispozițiilor art. 237 – 239, art. 240 – 245 din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare.

VII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 7. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) prin acordul părților;
- c) pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Art. 9. Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 10. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, subînchirierea, deteriorarea și/sau distrugerea acestuia, funcționarea fără avizele, acreditările și autorizațiile prevăzute de legislația aplicabilă în vigoare, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 11. În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de altă somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 12. (1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil, extern, absolut invincibil și inevitabil apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 10 (zece) zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(5) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această data.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 13 (1) La cererea oricărei părți, chiria poate fi ajustată în situația modificărilor 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.

(2) Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 14 (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. Fiecare parte contractantă este obligată ca în termen de 3 zile din momentul în care intervin modificări ale adresei sediului (inclusiv telefon/fax) să notifice celeilalte părți contractante schimbarea survenită.

(2) Orice notificare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, prin e-mail, fax sau prin poștă, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(3) Notificările verbale nu se vor lua în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.15. (1) Prezentul contract este guvernat de legislația română în materie.

(2) Părțile convin ca orice neînțelegere privind validitatea prezentului contract sau rezultată din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvată cu prioritate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

(3) În cazul în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală și scrisă dintre acestea anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Nulitatea uneia dintre clauze nu atrage nevalabilitatea celorlalte.

Art.17. Părțile sunt de acord ca în cazul neplății chiriei datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Prezentul contract s-a încheiat în patru exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD
Prin Primar
Călin BIBART

CHIRIAȘ

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

DIRECTOR ECONOMIC
Marinela DAVID

VIZAT JURIDIC

VIZAT CFP



PROCES VERBAL de predare – primire nr. _____

Încheiat azi _____

Între

MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal 3519925, cont nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate predător, pe de o parte

Și

2. _____ cu sediul în Arad, _____, având codul fiscal _____, cont IBAN nr. _____, deschis la _____

_____, reprezentat prin _____, în calitate de primitor, pe de altă parte,

Având în vedere:

Hotărârea nr. ____ / _____.2025 a Consiliului Local al Municipiului privind închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96;

Contractul de închiriere nr. ____ / _____.2025 a imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan, categoria curți – construcții, în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96,

Am procedat la predarea – primirea imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan, categoria curți – construcții, în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1, cu 1 nivel, având suprafața construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96

Date despre imobil:

- Caracteristicile constructive ale clădirii sunt: fundații din beton și cărămidă; structura de rezistență: zidărie din cărămidă; închideri din zidărie din cărămidă; compartimentări din zidărie din cărămidă; planșee din lemn; acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă; tâmplăria exterioară: lemn cu sticlă, parțial deteriorate; tâmplăria interioară: lemn; pardoselile: beton mozaicat, gresie (grupurile sanitare) și parchet; finisajele interioare: tencuieli, zugrăveli, faianță în grupurile sanitare, conform normelor sanitare; finisaje exterioare: tencuieli și zugrăveli; încălzire cu sobe din teracota pe lemne.

- Utilitățile de care dispune imobilul sunt: apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul proces verbal, întocmit în 4 (patru) exemplare originale, câte două exemplare originale pentru fiecare parte, constituie anexa la contractul de închiriere.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD

CHIRIAȘ

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

CONSILIER
Diana HAICA



IV. FORMULARE ȘI 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. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
- 10.Nr. cont bancar/trezorerie
- 11.Banca.....
- 12.Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul
- 13.CertIFICATELE de înmatriculare a sucursalelor locale

-
-
-



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

Data,

Ofertant,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96

Către

Primăria Municipiului Arad

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

Prin prezenta, _____

(denumirea ofertant, CUI/CIF, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant: numele și prenumele, funcție, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, privind închirierea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96.

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.

În numele (ofertant) _____ va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al (a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicirea nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte ofertantul și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 358095 Arad, compus din teren intravilan în suprafață de 2.062 mp și o construcție – C1 cu suprafață construită desfășurată de 494 mp, bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad, situat în Arad, str. Faurilor nr. 94 – 96

Subsemnatul/a _____, reprezentant al
oferantului _____

(date identificare ofertant)



Oferta mea de preț pentru imobilul cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____ euro/lună*.

*(suma în litere și cifre)

Menționăm 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 Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

Nume, prenume _____

în calitate de _____

Data

Semnatura

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR REFERITOARE LA
PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A NORMELOR DE APĂRARE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

Subsemnatul/a _____, reprezentant împuternicit al
_____ (denumirea și sediul ofertantului),
declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez
să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare
împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de
obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva
incendiilor și că, în cazul în care voi deveni chiriaș (locatar) al imobilului, îl voi utiliza doar în
conformitate cu destinația stabilită prin documentația de atribuire, înțelegând că nu voi putea
utiliza imobilul în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data

Ofertant,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dorian-Florin CURCANU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



