

## **REGULAMENT**

### **de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) din domeniul public sau privat al comunei Ciumani**

#### **CAPITOLUL I Dispoziții generale**

**Art.1** Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea închirierii prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate publică sau privată a comunei Ciumani.

**Art.2** Închirierea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită locator (proprietar), transmite pentru o perioadă determinată, unei alte persoane, numită locatar, dreptul de folosință a unui bun, în schimbul unei chirii.

**Art.3** Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către Consiliul Local Ciumani.

**Art.4** Sumele obținute din închirierea bunurilor imobile, proprietate publică sau privată a comunei se fac venit la bugetul Consiliului Local Ciumani.

**Art.5** Calitatea de chiriaș, denumit în continuare locatar, o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament sau stabilit prin caietul de sarcini.

#### **Capitolul II Inițierea închirierii**

**Art.6** Inițiativa închirierii o poate avea Consiliul Local Ciumani.

Aceasta are la bază un studiu de oportunitate, efectuat, în prealabil de compartimentul achiziției publice al Primăriei comunei Ciumani, care va cuprinde, în principal, următoarele:

- A) date privind persoana juridică (comuna Ciumani) căreia îi aparține bunul ce se va închiria: denumirea, sediul, obiectul de activitate;
- B) titlul juridic în baza căruia este deținut bunul;
- C) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea;
- D) date privind bunul care se închiriază: descrierea acestuia și specificității tehnice, adresa, vecinătăți, relevee, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul - se va preciza dacă bunul care se închiriază este sau nu grevat de sarcini;
- E) activitățile pentru care bunul poate fi închiriat;

- F) nivelul minim al chiriei și modul de calcul al acesteia: chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, pentru bunurile prevăzute de lege, precum și un profit al proprietarului;
- G) modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere (precizarea tipului de licitație ales pentru închiriere);
- H) durata minimă și maximă, estimată a închirierii;

O dată cu studiul de oportunitate se va întocmi și un caiet de sarcini al închirierii.

**Art.7** Închirierea unor bunuri imobile proprietate publică sau privată a comunei se aprobă pe baza studiului de oportunitate și a caietului de sarcini, prin hotărâre a consiliului local.

**Art.8** La primirea propunerii de închiriere, consiliul local va proceda la întocmirea studiului de oportunitate într-un termen de 30 zile, în scopul luării unei hotărâri privind închirierea.

Propunerea de închiriere se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a investitorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de închiriere, obiectul închirierii și alte date considerate a fi necesare.

**Art.9** În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și a contractelor de închiriere, compartimentul achiziții publice din cadrul Primăriei comunei Ciurani va întocmi și păstra un registru:

-registru "Contracte de închiriere" care va cuprinde date și informații referitoare la contractul de închiriere".

### **Capitolul III**

#### **Organizarea și desfășurarea licitației**

##### **Secțiunea I-Comisia pentru licitație**

**Art.10** Compartimentul achiziții publice va asigura organizarea operațiunilor premergătoare ale licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

**Art.11** Comisia pentru licitație va fi numită prin dispoziția Primarului comunei Ciurani. Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor de licitație, prevăzute la art.13 lit.b,c,d,g, verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

**Art.12** Comisia pentru licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3.

Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale.

Comisia va lucra legal în prezenta tuturor membrilor săi. Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi.

## **Secțiunea a II-a**

### **Documentele licitației**

**Art.13** Documentele licitației sunt următoarele:

- A) hotărârea consiliului local pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului în vederea închirierii;
- B) anunțul privind organizarea licitației;
- C) instrucțiunile pentru ofertanți;
- D) cerere-tip de înscriere la licitație;
- E) caietul de sarcini;
- F) formularul contractului de închiriere;
- G) Procesul-verbal al licitației.

Documentele licitației prevăzute la lit.a-f se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului licitației.

**Art.14** Hotărârea consiliului local prin care se aprobă scoaterea la licitație a bunului, în vederea închirierii va cuprinde: datele de identificare a bunului, durata închirierii, prețul de pornire și data organizării licitației.

Prețul de pornire a licitației se va stabili ținând cont de prețul minim al chiriilor stabilit prin studiul de oportunitate, aprobat prin aceeași hotărâre a consiliului local.

**Art.15** Anunțul privind organizarea licitației se va publica, cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea acesteia, într-o publicație de interes local sau județean, după caz, prin situl oficial al comunei și prin afișare la sediul Primăriei comunei Ciumani.

În cazul repetării procedurii de licitație, atunci când regulamentul îl prevede ca necesar, anunțul referitor la aceasta se va publica cu cel puțin 5 zile înainte de momentul stabilit pentru repetarea licitației, într-o publicație de interes local sau județean, după caz, și prin afișare la sediul Primăriei comunei Ciumani.

Conținutul minim al anunțului licitației este:

- numele organizatorului licitației și adresa acestuia;
- obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat;
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;
- data, ora și locul desfășurării licitației;
- locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații.

**Art.16** Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:

- informații generale privind obiectul licitației
- prețul minim de pornire al licitației și durata închirierii
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea
- data, ora și locul desfășurării licitației
- documentele necesare pentru înscrierea la licitație
- condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație(condițiile de calificare).

**Art.17** Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- datele de identificare a ofertantului
- datele de identificare a bunului
- precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere;

Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

- buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante(copie), pentru ofertanți persoane fizice
- certificatul de înmatriculare al societăților comerciale sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative(copie)
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său
- certificat doveditor din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul local.

**Art.18** Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art.17 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

**Art.19** Caietul de sarcini va conține precizări cu privire la definirea obiectului supus închirierii (descrierea acestuia, adresă, vecinătăți, specificații tehnice, etc.),durata minimă și maximă a închirierii, activitatea pentru care se închiriază, prețul minim de pornire și modul de actualizare și/sau modificare a acestuia, condiții ce trebuie îndeplinite de către adjudecatarul licitației și condițiile de exploatare ale bunului închiriat, precum și alte precizări considerate a fi necesare.

Formularul-cadru de contract de închiriere și a documentației de atribuire va fi aprobat prin hotărârea consiliului local.

**Art.20** Procesul-verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei.

Procesul-verbal va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți și se înregistrează în registrul de corespondență.

### **Secțiunea a III-a Desfășurarea licitației**

**Art.21** Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme de licitație:

- Licitație publică deschisă cu strigare
- Licitație publică deschisă cu oferta în plic

**Art.22** Comisia pentru licitație va analiza, înainte de deschiderea ședinței, cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare.Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute.

Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin un ofertant pentru fiecare bun imobil în parte.În caz contrar, licitația se amână încheindu-se un proces-verbal.Reprogramarea unei noi licitații se va face în termen de 15 zile. Data stabilită pentru această licitație se va aduce la cunoștință publică în condițiile art.15 alin2.

Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin un ofertant, bunul va fi retras de la închiriere, urmând ca demararea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv să se aprobe prin hotărârea consiliului local.

**Art.23** Licitarea este condusă de președintele comisiei de licitație, numit în continuare licitator. Ofertanții calificați se numesc licitanți.

Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

**Art.24** În cazul aplicării procedurii licitației publice deschise cu strigare licitatorul va anunța prețul de pornire la licitație și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv saltul minim de 1%.

După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța cu glas tare, de 3 ori suma oferită, cu intervale de 10-30 secunde între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă.

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

Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire (cu respectarea saltului minim de 1%), se va încheia un proces-verbal, în care se va face mențiune despre aceasta. Reprogramarea unei noi licitații se va face în termen de 15 zile. Data stabilită pentru repetarea licitației se va aduce la cunoștință publică în condițiile art.15 alin.2.

Dacă nici de această dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la vânzare. Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către consiliul local.

După adjudecarea închirierii bunului în favoarea unuia dintre licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia procesul-verbal al licitației, conform art.20 din prezentul regulament.

**Art.25** În cazul aplicării procedurii licitației publice deschise cu oferta în plic, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art.17 alin.2. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta propriu-zisă.

Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la această procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (precizate la art.17 din prezentul regulament). Ofertele care nu s-au calificat vor fi înapoiate cu cel de-al doilea plic nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin un ofertant pentru fiecare bun ce se închiriaza. În caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți, urmând ca procedura pentru

licitație să se repete peste 15 zile. Dacă nici la termenul următor nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere.

Dacă este calificat cel puțin o ofertă, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Va fi selectată oferta considerată cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în instrucțiunile pentru ofertanți. Se va încheia un proces-verbal semnat de comisie.

În caz de egalitate de sume, licitația se va repeta în termen de 15 zile cu participarea ofertanților aflați la egalitate. Situația va fi consemnată într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți. Prețul de pornire al licitației este cel din ofertele aflate la egalitate.

Dacă și la termenul următor se menține egalitatea de sume se va aplica procedura licitației publice deschise cu strigare în termen de 15 zile cu participarea ofertanților aflați la egalitate. Prețul de pornire este ultimul preț ofertat în cadrul procedurii de licitație cu oferta în plic.

**Art.26** În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de închiriere nu este semnat, în termenul stabilit (10 zile de la încheierea licitației), din vina adjudecatarului, acesta pierde dreptul de închiriere a bunului, precum și dreptul la restituirea garanției de participare și poate fi obligat la plata daunelor cauzate. În acest caz procedura de licitație va fi reluată.

**Art.27** Atunci când termenul de 15 zile pentru repetarea procedurii cade într-o zi nelucrătoare, se prorogă pentru prima zi lucrătoare.

**Art.28** Procesele-verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei comunei Ciumani.

#### **Secțiunea a IV-a Contestații**

**Art.29** Împotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestație, în termen de 24 ore de la închiderea procedurii, în cazul licitației publice deschise cu strigare și de la comunicarea rezultatelor, în cazul licitației publice deschise cu oferta în plic. Contestația se adresează Primarului comunei Ciumani. Acesta va numi o comisie formată din 3 specialiști din cadrul aparatului de specialitate a primarului comunei Ciumani, care va analiza și va propune primarului, în termen de 3 zile de la primire admiterea sau respingerea ei, după care acesta va emite o dispoziție în acest sens.

Contestația suspendă desfășurarea în continuare a procedurii de închiriere, până la rezolvarea ei de către primarul comunei Ciumani.

În cazul admiterii contestației, licitația va fi anulată și procedura de închiriere va fi reluată de la momentul anunțului publicitar prevăzut la art.15 din prezentul regulament.

Dispoziția de respingere sau admitere a contestației poate fi atacată la instanța de contencios administrativ competentă.

Prin dispoziția primarului comunei Ciumani de admitere a contestației și anulare a licitației se va stabili un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 30 zile. Dispoziția se comunică tuturor ofertanților.

### **CAPITOLUL III**

#### **Dispoziții finale**

**Art.30** Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

**Art.31** Prețurile minime de închiriere a bunurilor imobile se vor stabili prin studiul de oportunitate elaborat pentru fiecare bun în parte sau categorie de bunuri și se va aproba prin hotărâre de consiliu local.

Ciumani, la 19 februarie 2018

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Korpos Levente**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE**  
**Secretar: Balogh Zita**