



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA



HOTĂRÂREA

nr.72 din 29.02.2024

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale, situată în municipiul Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.861, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.108 lit."c", art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."a", art.332 – art.348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.77/2024, Referatul de aprobare nr.77/2024 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale, situată în municipiul Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrare piețe nr.19639/21.02.2024,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.1491/82281/28.02.2024, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.1139/82285/28.02.2024, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.1327/82282/28.02.2024,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.15544/13.02.2024, privind prețurile de pornire a licitației publice pentru închirierea spațiilor comerciale, întocmit de către expert evaluator S.C. T&T VALUE S.R.L., membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale, situată în municipiul Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, precum și prețurile minime de la care pornește licitația, prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. - Aprobă Regulamentul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, prezentat în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, care cuprinde Caietul de sarcini, Fișa de date

a procedurii, Contractul de închiriere, formulare și modele de documente, prezentată în Anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. - Durata contractelor de închiriere va fi de 5 ani de la data semnării contractelor de închiriere, iar cuantumul chiriei, va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

Art.6. - Se împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractele de închiriere.

Art.7. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. - Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrare piețe.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar contabilitate;
- Serviciului administrare piețe.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gabriel-Nelu ILIEȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VIȘIRIN



Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local
nr. 72/2024 Nr. 29/2024

RAPORT DE EVALUARE

1. SINTEZA EVALUĂRII CHIRII/TARIFE PIAȚA AGROALIMENTARĂ DEVA

PROPRIETAR/I: MUNICIPIUL DEVA
LOCALIZARE: Deva, jud. Hunedoara

SOLICITANTUL EVALUĂRII: MUNICIPIUL DEVA
UTILIZATORUL EVALUĂRII: MUNICIPIUL DEVA

DATA INSPECȚIEI/EVALUĂRII: 01.02.2024

DATA RAPORTULUI: 05.02.2024

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate

SCOPUL EVALUĂRII: închiriere

BAZA EVALUĂRII: chiria de piață

Primăria Municipiului Deva
Nr. 15544
Ziua 13 Luna 02 Anul 2024

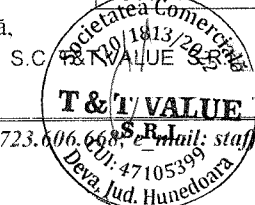
REZULTATUL EVALUĂRII:

CHIRIA DE PIAȚĂ – obținută prin ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

PARTER	LEI/mp luna
Alimentatie publica, cafenele, jocuri	74
Vanzari flori	81
Vanzari produse alimentare - magazin mixt	126
Vanzari peste si produse derivate din peste	105
Vanzare carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
Alimentatie Publica, servirea micilor, fast-food etc.	188
Vanzari presa, papetarie, librărie, anticariat	65
Vanzari animale, seminte, furaje	70
Vanzare produse panificatie	51
Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri etc.)/bancomate	151
Prestari servicii diverse/Activitati comerciale	44
ETAJ	LEI/mp luna
Vanzare produse panificatie	51
Vanzari artisanale, textile - incalcataminte, industriale	44
Prestari servicii diverse/Activitati comerciale	44
Farmacii, farmacii naturiste	74
Vanzari alimentare preambalate	38
Alimentatie Publica, cafenele, patiserii, fast-food etc	74
WC public	16
Spatii expozitionale	44
TARIFE MESE SI CANTARE ELECTRONICE	LEI/zi
Mese simple	8
Mese scara	18
Mese duble	16
Mese simple-zona social	5
Cantare electronice	10
Mese cadre metalice/tarcuri – vanzare lubenita, pomi, rasaduri	18

Cu stimă,

S.C.



EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAS
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NR. LEGITIMATIE 18554
TAMAS
GARMEN MARIA
Legitimatie Nr. 18554
Valabil
Specializat
ANEVAR

2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta certific că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Tariful lucrării nu este influențat de rezultatul evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de client.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Evaluatorul nu a primit consultanță din partea altor persoane în afara celor care semnează raportul.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Raportul de evaluare a fost întocmit în concordanță cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022.
- Raportul de evaluare poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAȘ CARMEN MARIA
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NR. LEGITIMATIE: 18584



3. CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII	1
2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	2
3. CUPRINS	3
4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
4.1.IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
4.2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
4.3.SCOPUL EVALUARII	4
4.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT AL EVALUĂRII	4
4.5. TIPUL VALORII	4
4.6.DATA EVALUĂRII.....	5
4.7.DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	5
4.8.NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
4.10.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE, PUBLICARE	6
4.11.DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	6
4.12.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	6
4.13.VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	6
4.14.DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	6
5.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	7
5.1.1.Amplasament	7
5.1.2.Acces.....	7
5.1.3.Utilități	7
5.1.4.Descrierea proprietății.....	7
5.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	7
5.3.1. ANALIZA CERERII.....	8
5.3.3.ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI.....	8
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	8
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	10
7.1.ANALIZA REZULTATELOR.....	10
7.2.CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	10

4. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

4.1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de TAMAȘ CARMEN MARIA, MEMBRU TITULAR ANEVAR, legitimație nr. 18584, evaluator autorizat care deține specializările evaluarea proprietăților imobiliare (EPI) și evaluarea bunurilor mobile (EBM), conform legislației aplicabile în România.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, neavând nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea analizată.

Evaluatorul a îndeplinit programul de pregătire și are competența de a întocmi acest raport.

4.2. Identificarea clientului și a oricărui altor utilizatori desemnați

Solicitantul evaluării: MUNICIPIUL DEVA

Destinatarul evaluării: MUNICIPIUL DEVA

Având în vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de solicitantul și destinatarul lucrării.

4.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii chiriei piață a spațiului pentru a fi dat în chirie.

4.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară: CHIRII/TARIFE PIAȚA AGROALIMENTARĂ DEVA, situat în localitatea municipiul Deva, jud. Hunedoara, în proprietatea: MUNICIPIUL DEVA _ domeniul privat, dreptul evaluat fiind dreptul deplin de proprietate asupra proprietății.

4.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este CHIRIA DE PIAȚĂ, așa cum este ea definită în SEV 400 din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022:

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață *poate* fi utilizată ca tip al valorii la *evaluarea* unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

La determinarea chiriei de piață, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață.

4.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei inspecției, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 01.02.2024, la un curs de 4,9747 lei/EUR.

4.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile mi-au fost puse la dispoziție de solicitantul evaluării.

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 01.02.2024 de către Carmen TAMAȘ ca reprezentant al firmei de evaluare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale proprietății.

4.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

a. *Puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul prezentului de evaluare*

Aceste surse de informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul prezentului raport de evaluare, care poartă în exclusivitate răspunderea pentru acuratețea acestor informații.

b. informații internet

c. Surse bibliografice:

- STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- "EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE", Ediția română după ediția în limba engleză originală editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
- Modulul 1 Bazele Evaluării (*Colectiv de autori*) - Editura Iroval, București, 2015
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

e. alte informații

- informații preluate cu ocazia inspecției proprietății
- informații furnizate de către proprietar

4.9. Ipoteze și ipoteze speciale

4.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Alte abordări nu s-au aplicat, deoarece datele de intrare pentru abordarea prin piață sunt suficient de relevante;
- La cererea solicitantului valoarea s-a estimat în lei;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- * Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate,
- * Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Informațiile referitoare la situația juridică a proprietății imobiliare evaluate au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul raportului de evaluare. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de

- răspundere pentru datele puse la dispoziție de către solicitant și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite ;
- * suprafețele luate în considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu îmi asum nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport;
 - * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
 - * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - * Raportul sau părți din acest raport nu poate fi publicat sau transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
 - * Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatorii desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.
- 4.9.2. Ipoteze speciale și semnificative:
- nu sunt.

4.10. Restricții de utilizare, difuzare, publicare

Raportul sau părți din acest raport nu poate fi publicat sau transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

4.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Am respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022:

- Standardele generale:
 - ✓ SEV 100 Cadrul general (IVS 100);
 - ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - ✓ SEV 102 Implementare (IVS 102);
 - ✓ SEV 103 Raportare (IVS 103).
 - ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- Standarde pentru active
Bunuri imobile:
 - ✓ SEV 120 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 120);
 - ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
- Raportul poate fi verificat la cerere de către utilizatori desemnați, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului. Verificarea se va face conform SEV 400 Verificarea Evaluării.

4.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru estimarea valorii de piață s-a folosit o singură abordare: abordarea prin piață.

Raportul a fost întocmit pe baza datelor obținute prin inspectarea proprietății imobiliare și a informațiilor documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

Informațiile obținute de la terți se consideră autentice dar nu se acordă garanții privind acuratețea lor. Toate documentațiile tehnice se consideră a fi corecte.

4.13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea este prezentată în moneda convenită: lei _ fără TVA.

4.14. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este: 05.02.2024.

5. PATRIMONIUL EVALUAT

5.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

5.1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în localitatea DEVA _ central. Clădirea este de tip D+P+E în suprafață construită la sol de 5.153 mp.

5.1.2. Acces

Accesul la proprietate se face pietonal și auto pe drum asfaltat.

5.1.3. Utilități

Proprietatea are acces la energie electrică, apă, canalizare, gaz.

5.1.4. Descrierea proprietății

DEMISOL

Structura de rezistență: grinzi și stâlpi beton armat (fundații tip cuvă din beton armat), fără compartimentări, pereți exterior din beton armat, pardoseli din beton, instalații de încălzire, tâmplărie: metal și termopan.

PARTER

Structura de rezistență _ grinzi și stâlpi metalici; învelitoare din panouri isopan cu șarpantă metalică, compartimentări _ zidărie, panouri isopan și gips carton; pereți exterior din panouri isopan; pardoseli _ beton, ciment sclivisit, gresie; instalații de încălzire; tâmplărie _ metal, termopan; finisaje _ tencuieli drișcuite, zugrăveli lavabile. Utilități _ energie electrică, apă-canal, gaz, încălzire, ventilație, aer condiționat.

ETAJ

Structura de rezistență _ grinzi și stâlpi metalici; învelitoare din panouri isopan cu șarpantă metalică, compartimentări _ zidărie, panouri isopan și gips carton; pereți exterior din panouri isopan; pardoseli _ beton, ciment sclivisit, gresie; instalații de încălzire; tâmplărie _ metal, termopan; finisaje _ tencuieli drișcuite, zugrăveli lavabile. Utilități _ energie electrică, apă-canal, gaz, încălzire, ventilație, aer condiționat.

5.2. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Definiția celei mai bune utilizări: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisă legal - utilizări permise de lege;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar – dacă este posibilă obținerea unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă.

La cererea solicitantului evaluarea trebuie să reflecte valoarea chiriei ca **CHIRII/TARIFE PIAȚA AGROALIMENTARĂ DEVA** (utilizarea actuală), ca urmare **cea mai bună utilizare este aceea de proprietate comercială.**

5.3. Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței conform SEV 100 din Standardele de EVALUARE A BUNURILOR 2017: „O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului”.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, antreprenorii, investitorii, constructorii. O piață imobiliară este alcătuită din participanții de pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente din cauza inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe.

Prin compararea cererii cu oferta competitivă se identifică situația curentă și cea de perspectivă a echilibrului pieței (sau dezechilibrului).

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților comerciale, piață a cărei localizare geografică este localitatea Deva, zona "A".

5.3.1. Analiza cererii

Cererea este medie pentru astfel de proprietăți.

5.3.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta este medie.

5.3.3. Analiza echilibrului pieței

Se poate considera ca piata este o *pieță echilibrata*, având în vedere cele spuse mai sus.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 - SEV 100 Cadru general, para. 56 astfel: „ Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.”

CHIRIA DE PIAȚĂ a proprietății evaluate este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

În abordarea prin piață, CHIRIA DE PIAȚĂ este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți imobiliare similare care au fost recent vândute sau cu proprietăți similare care sunt propuse spre vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață se concentrază pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect și care au impact asupra valorii celei din urmă.

Acestea se numesc elemente de comparație și includ diferențele între drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după vânzare , condițiile de piață precum și diferențe de localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente non-imobiliare.

Toate aceste elemente de comparație se regăsesc în „Grila datelor de piață.”

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit bunuri imobile comparabile identice cu cel în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile asemănătoare vândute pentru a asigura comparabilitatea între acestea pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale numite elemente de comparație. Elementele pe baza carora se fac comparațiile și ajustările sunt luate de pe piață și reflectă ceea ce cumpărătorii consideră a fi cauza diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă bunurile imobile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri imobile este ajustat în jos. Invers, dacă prețul acestor bunuri imobile este inferior subiectului, se va face o ajustare pozitivă.

Pentru evaluarea proprietății se va aplica metoda comparațiilor directe. În acest scop se analizează tranzacții sau oferte cu proprietăți comparabile în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Se analizează asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care pot să influențeze valoarea.

Principala îngrijorare pe piața de retail este legată de creșterea costurilor pentru chiriași și de scăderea puterii de cumpărare a clienților. Inflația va pune presiune pe de-o parte pe nivelul chiriilor și pe de altă parte pe veniturile disponibile pentru achiziții ale cumpărătorilor.

PARTER	chirie unitara/tarif lei/mp luna	Crestere procentuala	chirie unitara/tarif lei/mp luna
Alimentatie publica, cafenele, jocuri	59	12,5%	74
Vanzari flori	81	0%	81
Vanzari produse alimentare - magazin mixt	126	0%	126
Vanzari peste si produse derivate din peste	105	0%	105
Vanzare carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131	0%	131
Alim. Publica, servire mici, fast-food etc.	188	0%	188
Vanzari presa, papetarie, librarii, anticariat	65	0%	65
Vanzari animale, seminte, furaje	70	0%	70
Vanzare produse panificatie	51	0%	51
Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri etc.)/bancomate	151	0%	151
Prestari servicii diverse/Activitati comerciale	44	0%	44

TARIFE MESE SI CANTARE ELECTRONICE	lei/zi	Crestere procentuala opinata	lei/zi	ROTUNJIT
Mese simple	5	60%	8	8
Mese scara	16	15%	18,4	18
Mese duble	11	45%	15,95	16
Mese simple-zona social	2	150%	5	5
Cantare electronice	5	100%	10	10
Mese cadre metalice/tarcuri – vanzare lubenita, pomi, rasaduri	18	0%	18	18

ETAJ	chirie unitara/tarif lei/mp luna	Crestere procentuala opinata	chirie unitara/tarif lei/mp luna
Vanzari produse panificatie	51	0%	51
Vanzari artisanale, textile - incalutaminte, industriale	44		44
Prestari servicii diverse/Activitati comerciale	44		44
Farmacii, farmacii naturiste	74		74
Vanzari alimentare preambalate	38		38
Alim. Publica, cafenele, patiserii, fast-food etc	74		74
WC public	16		16
Spatii expozitionale	44		44

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

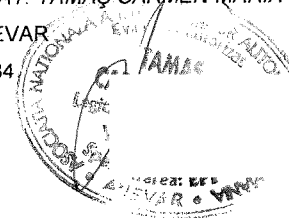
Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, a abordărilor și metodelor folosite, la verificarea calculelor pentru a avea siguranța că datele disponibile obținute, tehnicile, raționamentul și logica aplicată au dus la judecăți corecte.

7.2. Concluzia asupra valorii

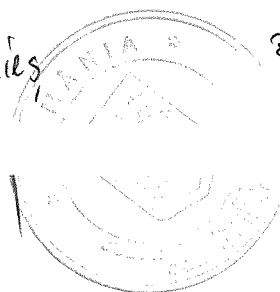
Criteriile care au stat la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor folosite.

Având în vedere scopul evaluării, datele de pe piață disponibile despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: **CHIRIA DE PIAȚĂ** este cea estimată prin abordarea prin piață.

EVALUATOR AUTORIZAT: TAMAS CARMEN MARIA
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NR. LEGITIMATIE: 18584



Deva, la 29 februarie 2024
Președinte de ședință
Consilier
Gabriel Iliuș
Contra semnează
secretar general
Florina Doris Vișniuc



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE

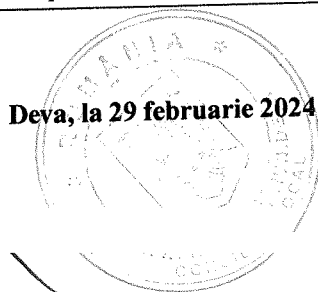
Lista spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, scoase la licitația publică

Nr. Crt	Nr. spațiului comercial	Zona Amplasării (Parter/ Etaj)	Suprafața spațiului (mp)	Profilul activității	Prețul minim de la care pornește licitația (lei/mp/lună TVA inclus)
1	F1,F2,F3,F4	Parter	35,00	Flori	81
2	F5,F6,F7,F8	Parter	32	Flori	81
3	F11, F12	Parter	12	Flori	81
4	F13	Parter	9	Flori	81
5	14	Parter	11	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
6	15	Parter	11	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
7	16	Parter	11	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
8	17, 18	Parter	22	Produse alimentare, magazin mixt	126
9	20	Parter	12,5	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
10	21	Parter	9	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
11	22, 23	Parter	21	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
12	24	Parter	16	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
13	25	Parter	15	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
14	28	Parter	22	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
15	29	Parter	18	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
16	31	Parter	18	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
17	32	Parter	27	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
18	33	Parter	16	Alimentație publică, servire mici, fast-food, etc.	188
19	34	Parter	14	Alimentație publică, servire mici, fast-food, etc.	188
20	35	Parter	16	Alimentație publică, servire mici, fast-food, etc.	188
21	36	Parter	13	Alimentație publică, servire mici, fast-food, etc.	188
22	37	Parter	17	Alimentație publică, servire mici, fast-food, etc.	188
23	44, 45, 46	Parter	180	Alimentație publică, cafenele, jocuri	74
24	48	Parter	16	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
25	49	Parter	18	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
26	50	Parter	17	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
27	51, 52	Parter	37,5	Produse alimentare, magazin mixt	126
28	53, 54	Parter	26,5	Carne, produse din carne, lactate si branzeturi	131
29		Parter	6	Presă, papetărie, librărie, anticariat	65
30		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	151
31		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	151
32		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	151
33		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	151
34		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri,	151

				de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	
35		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	151
36		Parter	1	Aparate de tip Vending (automate de cafea, de sucuri, de sandwich-uri, de snack-uri, etc)/ bancomate	151
37	9	Etaj	26	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
38	10	Etaj	24	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
39	12	Etaj	25	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
40	14	Etaj	25	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
41	28	Etaj	12	Alimentație publică, cafenele, patiserii, fast-food,etc.	74
42	29	Etaj	12	Alimentație publică, cafenele, patiserii, fast-food,etc.	74
43	30	Etaj	10	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
44	31	Etaj	10	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
45	32	Etaj	10	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
46	33	Etaj	16	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
47	34	Etaj	23	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
48	36	Etaj	22	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
49	37	Etaj	22	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
50	38	Etaj	23	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
51	40	Etaj	24	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
52	41	Etaj	38	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
53	42	Etaj	24	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
54	43	Etaj	25	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
55	44	Etaj	40	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
56	45	Etaj	30	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
57	46	Etaj	17	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
58	47	Etaj	22	Prestări servicii diverse / Activități comerciale	44
59	48	Etaj	20	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
60	49	Etaj	20	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
61	50	Etaj	20	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
62	51	Etaj	20	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
63	52	Etaj	20	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
64	53, 54	Etaj	36,5	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
65	56	Etaj	24	Alimentare, preambalate	38
66	57	Etaj	22	Alimentare, preambalate	38
67	58	Etaj	21	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
68	59	Etaj	22	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
69	60	Etaj	21	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
70	61	Etaj	22	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
71	62	Etaj	22	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
72	63	Etaj	22	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
73	64	Etaj	21	Alimentare, preambalate	38
74	65	Etaj	104	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
75	66	Etaj	104	Artizanale, textile-îmbrăcăminte, industriale	44
76		Etaj	90	Wc public	16

Deva, la 29 februarie 2024

Președinte de ședință
Consilier,
Gabriel Nelu Ilies



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin

11

Regulamentul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara.

CAPITOLUL I. - DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 - Prezentul Regulament stabilește procedura privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Art.2 - Închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, se realizează prin **licitație publică**.

Art.3 - Procedura de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva va fi derulată de către Primăria municipiului Deva prin Serviciul Administrare Piețe.

Art.4 - Orice închiriere a spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva cu nerespectarea prezentului Regulament este lovită de nulitate.

Art.5 - Lista privind spațiile comerciale ce vor fi scoase la licitație publică cuprinde următoarele informații: nr.crt., nr. spațiului comercial, suprafața spațiului (mp), zona unde este amplasat (parter/ etaj), profilul activității pentru care se solicită închirierea spațiului, prețul minim solicitat pentru chirie exprimat în lei / mp/ lună, TVA inclus. Prețurile de pornire la licitațiile publice în vederea închirierii spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare – Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara sunt cele prevăzute în Raportul de evaluare nr.15544/13.02.2024, întocmit de către expert evaluator S.C. T&T VALUE S.R.L., membru ANEVAR, conform Anexei nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

Art.6 - Caietul de sarcini se va întocmi pentru fiecare spațiu comercial în parte, respectând Anexa prevăzută în Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva prin care s-a aprobat închirierea spațiilor scoase la licitație publică și poate fi cumpărat de orice operator economic interesat să depună oferta la procedura de licitație publică.

Art.7 - Sumele încasate din chiria lunară se fac venit la bugetul local.

CAPITOLUL II. - PROCEDURA LICITAȚIEI

A. Inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică

Art.8 - Inițiativa închirierii spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva o are Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrare Piețe.

Art.9 - Organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică se va derula printr-o comisie de evaluare numită prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva și printr-o dispoziție a Primarului municipiului Deva. Evaluarea și răspunsul la eventualele contestații depuse vor fi soluționate de o comisie de soluționare a contestațiilor numită prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

Art.10 - Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea aVI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariadeva.ro.

Art.11 - Caietul de sarcini se va întocmi pentru fiecare spațiu comercial ce urmează a fi scos la licitație, în funcție de specificul acestuia.

Art.12 - În cazul în care se solicită clarificări, autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Răspunsul va fi adus la cunoștința tuturor celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

B. Constituirea și atribuțiile comisiei de evaluare a ofertelor

Art.13 - Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, condusă prin intermediul unui președinte care deține și calitatea de membru, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant.

Art.14 - Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva și prin dispoziția Primarului municipiului Deva.

Art.15 - Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de autoritatea contractantă dintre membrii comisiei.

Art.16 - Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de un vot.

Art.17 - Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.18 - Membrii comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul licitației.

Art.19 - Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare.

Art.20 - Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea proceselor verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art.21 - Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Art.22 - Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.23 - Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

C. Organizarea și desfășurarea licitației publice

Art.24 - Ședințele de licitație publică sunt organizate de Primăria municipiului Deva prin Serviciul Administrare Piețe – la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Art.25 - La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art.26 - Persoanele interesate vor achiziționa Caietul de sarcini de la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara.

Prețul Caietului de sarcini este de **500,00 lei**, care se va achita în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, achiziționarea Caietului de sarcini fiind obligatorie pentru toți participanții la licitația publică.

Art.27 - Are dreptul de a participa la licitația publică orice comerciant persoană juridică, asociație familială, persoană fizică autorizată, întreprindere individuală, română sau străină, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț cu produse alimentare sau nealimentare, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;

b) a plătit garanția de participare la licitație;

c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

d) 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;

e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.28 - Ofertele vor fi elaborate conform Caietului de sarcini și vor fi depuse la adresa / locul precizat în anunțul licitației, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara., precizându-se data și ora primirii acestora.

Art.29 - Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului comercial pentru care este depusă oferta, respectiv numărul spațiului comercial și zona de amplasare. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

Persoană juridică română (societăți comerciale- S.R.L., S.A., S.N.C)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- actul constitutiv al persoanei juridice și actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- În cazul asociațiilor de producători sau asocierii între mai mulți ofertanți pe lângă documentele solicitate mai sus menționate se depune actul constitutiv al asociației precum și cazierul judiciar al fiecărei firme din asociație, al președintelui asociației, precum și cărțile de identitate ale acestora.

Persoană Fizică Autorizată (P.F.A.)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);

- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Întreprindere Individuală (I.I.)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Întreprindere Familială (I.F.)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală

- emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal ;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare menționat de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Persoană juridică străină

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (6 luni valabil);
- certificat de bonitate bancară;
- declarații notariale din care să reiasă că nu au datorii față de Statul Român și față de Municipiul Deva;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Art.30 - Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei.

Art.31 - Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale spațiului comercial pentru care se depune oferta.

Art.32 - Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator de 3 luni.

Art.33 - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data deschiderii acestora.

Art.34 - Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art.35 - În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Art.36 - Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile prevăzute în caietul de sarcini. În caz contrar, comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

Art.37 - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la art.35 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acesteia.

Art.38 - În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art.39 - În baza celor două procese verbale prevăzute la art.35 și art.38, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport al procedurii pe care îl transmite organizatorului licitației publice.

Art.40 - Raportul prevăzut la art.39 se depune la dosarul licitației.

Art.41 - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului prevăzut la art.39, organizatorul licitației publice are obligația de a informa ofertanții în scris, cu confirmare de primire, despre ofertele declarate valabile sau cele excluse și motivele excluderii lor dacă este cazul, după deschiderea plicurilor exterioare și informarea ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, după deschiderea plicurilor interioare.

Art.42 - Organizatorul licitației publice are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art.43 - Organizatorul licitației publice 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 (după publicarea anunțului prevăzut la art.42). În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și de a informa ofertanții declarați respinși, sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Art.44 - Organizatorul licitației publice are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.45 - Organizatorul licitației publice poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.43.

D. Criteriile de atribuire a contractelor de închiriere

Art.46 - Criteriile de atribuire a contractelor de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 %;
- c) protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 sau echivalent - pondere 10 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirierii - pondere 20 %.

Art.47 - Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
 - b) pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:
$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$$
- pentru criteriul privind capacitatea economico - financiară punctajul D(n) se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;

- b) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:
$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30 \text{ puncte}$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

- pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 – punctajul se acordă astfel:
Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil – se acordă 10 puncte.
Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil - se acordă 0 (zero) puncte.

- pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat – punctajul se acordă astfel:
Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertanții trebuie să depună documente doveditoare cu privire la activitatea similară obiectului închirerii.
Dacă ofertantul nu poate face dovada celor menționate mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică.

E. Anularea procedurii licitației publice

Art.48 - Comisia de evaluare are obligația de a anula procedura licitației publice dacă după deschiderea plicurilor exterioare nu sunt cel puțin două oferte care să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Art.50 - În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, comisia de evaluare anulează procedura de licitație.

Art.51 - Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Art.52 - Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

Art.53 - Autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris cu confirmare de primire, tuturor participanților la procedura licitației publice, 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.

F. Încheierea contractului de închiriere

Art.54 - Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.55 - Neîncheierea contractului într-un termen de 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de prezentul regulament (termen menționat la art.45) poate atrage plata daunelor-interese, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către autoritatea contractantă.

Art.56 - În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului atrage plata daunelor-interese, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către autoritatea contractantă, procedura de licitație publică se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura de licitație.

Art.57 - 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, comisia de evaluare are

dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul II, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul II admisibilă, autoritatea contractantă reia procedura de licitație publică.

Art.58 - Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

Art.59 - Contractul de închiriere va respecta în mod obligatoriu modelul de contract aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva.

Art.60 - Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatarul (Chiriașul) spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului (Chiriașului) și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau compensate cu alte sume datorate între părți.

Art.61 - La încetarea contractului de închiriere, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatar (Chiriaș) rămân în proprietatea Locatarului (Proprietarului), fără ca Locatarul (Chiriașul) să aibă dreptul la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat.

Art.62 - Pe durata contractului de închiriere, locatarii (chiriașii) nu vor fragmenta spațiul, ci el va rămâne în forma/ structura aprobate de Consiliul local al municipiului Deva.

Art.63 - Pe durata contractului de închiriere locatarii (chiriașii) vor suporta distinct costul chiriei, costurile cu energia electrică, precum și taxa pe clădire conform Codului Fiscal.

Art.64 - Subînchirierea spațiului închiriat în tot sau în parte este interzisă.

G. Garanții solicitate

Art.65 - Garanția de participare se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni: „Garanție de participare licitație pentru spațiul comercial nr. _____, zona _____ Piața Agroalimentară Centrală Deva”. Garanția de participare are drept scop protejarea autorității contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire.

Art.66 - Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei / mp / lună x suprafața spațiului comercial ce urmează a fi închiriat.

Art.67 - Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare spațiu comercial în parte.

Art.68 - Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut în prezentul Regulament.

Art.69 - Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

Art.70 - Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens.

Art.71 - Distinct de garanția de participare, la momentul semnării contractului se depune o garanție – denumită **garanție de bună execuție**, în quantum egal cu contravaloarea a **două chirii**, la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Garanția de bună execuție se constituie înainte de încheierea contractului.

Art.72 - Garanția de bună execuție se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

CAPITOLUL III. - CONTESTAȚII

Art.73 - Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se înregistrează la sediul autorității contractante, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora, iar acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la Tribunalul Hunedoara, în termen de maxim 6 luni de la comunicarea deciziei.

Art.74 - Soluționarea contestațiilor se face în termen de 2 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către o comisie de soluționare a contestațiilor, iar deciziile se comunică contestatarilor în cel mult 1 zi lucrătoare de la soluționare, prin poștă cu confirmare de primire.

Art.75- Comisia de soluționare a contestațiilor va fi alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 3.

Art.76 - Comisia de soluționare a contestațiilor, nu poate avea în componență persoanele care au analizat și evaluat ofertele sau care au organizat licitația publică. Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se desemnează un supleant.

Art.77 - Componența comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

Art.78 - După depunerea unei contestații, membrii comisiei de soluționare a contestațiilor, sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

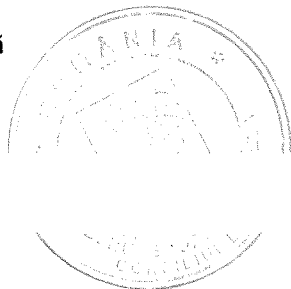
CAPITOLUL IV. - DISPOZIȚII FINALE

Art.79 - Administratorul Pieței Agroalimentare Centrale Deva are obligația de a urmări derularea contractelor semnate pe tot parcursul lor, de a monitoriza încasarea chiriilor, precum și a oricăror alte costuri născute din executarea contractelor și de a lua măsurile ce se impun atunci când clauzele contractuale nu sunt respectate, inclusiv de a soma locatarii (chiriașii) atunci când neregulile nu sunt remediate.

Art.80 - Contractele de închiriere se vor semna de persoana împuternicită în acest sens prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva, prin care s-a aprobat închirirea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva.

Deva, la 29 februarie 2024

Președinte de ședință
Consilier,
Gabriel Nelu Ilieș



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin

(Handwritten signature)

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva

Conținut:

1. Informații generale privind Locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon/ fax, adresă de e-mail a persoanei de contact etc;
2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
4. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
6. Caietul de sarcini;
7. Fișa de date a procedurii;
8. Contractul cadru de închiriere, conținând clauze contractuale obligatorii;
9. Formulare și modele de documente.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea autorității contractante:
Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, strada Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,

Locul de desfășurare a licitației este la:
Piața Agroalimentară Centrală Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Conform art.333 alin.(5), art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor aparținând unităților administrativ teritoriale se face pe bază de Licitatie publică.

În cazul acestei proceduri 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, precum și pe pagina de internet a Primăriei Deva.

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

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă 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.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, 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.

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

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.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Pieței Agroalimentare din Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara.

Costul unei documentații de atribuire, respectiv a caietului de sarcini este de **500,00 lei.**

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română și se depun într-un singur exemplar, 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.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului comercial pentru care este depusă oferta: numărul spațiului comercial, zona de amplasare și mențiunea: „A nu se deschide înainte de ora _____ din data de _____”.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților.

Plicul interior va cuprinde oferta propriu-zisă. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale spațiului comercial pentru care se depune oferta.

Ofertele se depun direct de către ofertant sau de împuternicitul său la adresa organizatorului, primind un număr de înregistrare prin care se face dovada depunerii ofertei.

Ofertele se depun într-un singur exemplar. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Formularul de ofertă de licitație va purta ștampila Primăriei Municipiului Deva, în original și va fi inclus în documentația de ofertare.

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

În urma analizării plicului exterior de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește procesul - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

4. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERA LOR

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

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

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;

b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 %;

c) protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 sau echivalent - pondere 10 %;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirerii - pondere 20 %.

Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
 - b) pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:
$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte}$$
- pentru criteriul privind capacitatea economico- financiară punctajul D(n) se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;
 - b) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:
$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30 \text{ puncte}$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

- pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 – punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil – se acordă 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil - se acordă 0 (zero) puncte.

- pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat – punctajul se acordă astfel:

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertanții trebuie să depună documente doveditoare cu privire la activitatea similară obiectului închirerii.

Dacă ofertantul nu poate face dovada celor menționate mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Autoritatea contractantă poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află autoritatea contractantă.

6. CAIETUL DE SARCINI

CAIET DE SARCINI

privind închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva

Spațiul nr. _____

Zona _____

în suprafață de _____ mp

având destinația de _____

Preț pornire licitație publică lei / mp/ lună: _____, respectiv suma de _____ lei / lună,

INFORMAȚII GENERALE:

Licitarea publică este organizată de către Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrare Piețe, la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, în conformitate cu prevederile art.108 lit „c”, art.129 alin.(2) lit.”c” și alin.(6) lit.”a”, art.139 alin.(3) lit.”g”, art.333 alin.(1), alin.(2) și alin.(5), art.334, precum și art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Baza legală:

Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. _____ / _____, privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale din Piața Agroalimentară Centrală Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Tipul procedurii: **Licitatie Publică**

OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Bunul care face obiectul închirierii este un spațiu situat în Piața Agroalimentară Centrală Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Spațiul nr. _____, zona _____, în suprafața de _____ mp, destinația de _____

Închirierea spațiului menționat, se face prin licitație publică, pentru care trebuie să existe cel puțin 2 oferte valabile, respectiv să îndeplinească condițiile de eligibilitate și să fie depuse în termen, organizată după cum urmează:

data primei licitații: _____

ora: _____

locul desfășurării licitației: **la Sediul Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara.**

Anunțul licitației a fost făcut public în:

Ziarul de circulație națională _____ din data de _____

Ziarul de circulație locală _____ din data de _____

Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a din data de _____, precum și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Deva: “www.primariadeva.ro”

Închirierea spațiului ce face obiectul licitației publice conduce la suplimentarea veniturilor la bugetul local, totodată prin închiriere evitându-se degradarea spațiului.

SUBÎNCHIRIEREA

Subînchirierea spațiului închiriat în tot sau în parte este interzisă.

DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere.

La expirarea contractului, locatarul (chiriașul) va fi obligat să predea spațiul în termen de 15 zile calendaristice.

CUANTUMUL CHIRIEI

Prețurile de pornire la licitațiile publice în vederea închirierii spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sunt cele prevăzute în Raportul de evaluare nr.15544/13.02.2024, întocmit de către expert evaluator S.C. T&T VALUE S.R.L., membru ANEVAR, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

Cuquantumul chiriei, stabilită în urma licitației, va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

Chiria se va plăti la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393** deschis la Trezoreria Deva.

Plata chiriei se va efectua în 10 (zece) zile lucrătoare de la emiterea facturii, iar factura se emite în prima zi lucrătoare a fiecărei luni.

Neplata chiriei, până la termenul mai sus menționat, conduce la perceperea de majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună.

Plata chiriei va începe după 1 (una) zi de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a bunului.

GARANTII:

Garanția de participare la licitație

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei / mp / lună x suprafața spațiului comercial, respectiv în valoare de _____ lei.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare spațiu comercial în parte.

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut în prezentul Regulament.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens.

Garanția de bună execuție, în cuantum egal cu contravaloarea a **două chirii** stabilite la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Garanția de bună execuție se constituie înainte de încheierea contractului.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

CONDITIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR

- data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____. În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, persoana interesată va primi un răspuns de la organizatorul licitației.

- termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, orele 12⁰⁰, la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

- termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabilește din momentul depunerii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de închiriere.

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

Spațiul nr. _____, amplasat în zona _____ în suprafață de _____ mp situat în incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, str. Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara, se închiriază prin aplicarea procedurii licitației publice conform art.333 alin.(5), art.335, art.336, precum și ale art.340 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

La Licitația Publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică, asociație familială, persoană fizică autorizată, întreprindere individuală română sau străină, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț cu produse alimentare sau nealimentare, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanția de participare la licitație;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- d) 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 al municipiului Deva;
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Ofertele vor fi elaborate conform Caietului de sarcini și vor fi depuse la adresa /locul precizat în anunțul licitației, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se va indica datele de identificare ale spațiului comercial pentru care este depusă oferta : numărul spațiului comercial, zona de amplasare. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

Persoană juridică română (societăți comerciale- S.R.L., S.A., S.N.C)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;

- actul constitutiv al persoanei juridice și actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- În cazul asociațiilor de producători sau asocierii între mai mulți ofertanți pe lângă documentele solicitate mai sus menționate se depune actul constitutiv al asociației precum și cazierul judiciar al fiecărei firme din asociație, al președintelui asociației, precum și cărțile de identitate ale acestora.

Persoană Fizică Autorizată (P.F.A.)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare menționat de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Întreprindere Individuală (I.I.)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;

- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Întreprindere Familială (I.F.)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul (emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei);
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal ;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Persoană juridică străină

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (6 luni valabil);
 - certificat de bonitate bancară;
 - declarații notariale din care să reiasă că nu au datorii față de Statul Român și față de Municipiul Deva;
 - cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original;
 - actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;
- 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 cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei.

CONDIȚIILE DE RETRAGERE A OFERTEI

Ofertele se pot retrage de ofertanți, fără penalizări, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei.

În cazul în care oferta se retrage în termenul de valabilitate, se pierde garanția de participare la licitație.

Dacă după adjudecarea licitației, adjudecătorul licitației nu se prezintă la semnarea contractului de închiriere în termenul stabilit, pierde garanția de licitație, iar adjudecarea licitației este anulată.

MODUL DE PREZENTARE AL OFERTEI ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Deschiderea licitației are loc în data de _____ orele _____ la sediul Pieței Agroalimentare Centrale din Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ofertanții care au depus oferte, personal sau prin reprezentant pe baza de împuternicire scrisă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile pentru spațiul nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, cu destinația de _____ din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.336 alin.(2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate, comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces -verbal în care menționează prețurile.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

Dacă, în cazul în care, în urma analizării plicurilor exterioare, se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid, licitația se anulează și va trebui organizată altă licitație în termenul prevăzut de lege, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.336 alin (1) - (12) și la art.341 alin (27) - (29) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE SI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al chiriei oferat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
 - b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 %;
 - c) protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 sau echivalent - pondere 10 %;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirerii - pondere 20 %.
- Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
 - b) pentru celelalte chirii oferate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel :
$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 40 \text{ puncte}$$

- pentru criteriul privind capacitatea economico- financiară punctajul D(n) se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;
 - b) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:
$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 30 \text{ puncte}$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

- pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 – punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil – se acordă 30 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil - se acordă 0 (zero) puncte.

- pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat – punctajul se acordă astfel:

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertanții trebuie să depună documente doveditoare cu privire la activitatea similară obiectului închirerii.

Dacă ofertantul nu poate face dovada celor menționate mai sus - se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

Autoritatea contractantă poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

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.

Predarea – primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la constituirea garanției de bună execuție, contravaloare a două chirii lunare.

Suma adjudecată va constitui chiria lunară, timp de 5 ani, va fi achitată în lei și va fi indexată anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

NOTIFICAREA CĂTRE OFERTANȚI A ADJUDECĂRII LICITAȚIEI

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului de adjudecare a licitației publice de la comisia de evaluare, organizatorul licitației publice are obligația de a informa ofertanții în scris, cu confirmare de primire, despre ofertele declarate valabile sau cele excluse și motivele excluderii lor dacă este cazul, după deschiderea plicurilor exterioare și informarea ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, după deschiderea plicurilor interioare.

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

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

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea contractului de închiriere.

Predarea – primirea spațiului se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate locatorului. În acest caz titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CONDIȚII DE RESPINGERE A OFERTELOR

Ofertele sunt respinse (nu participă la licitație) în următoarele cazuri:

- când prețul oferit pentru închirierea spațiului este sub cel stabilit în urma Raportului de evaluare nr.15544/13.02.2024, întocmit de către expert evaluator S.C. T&T VALUE S.R.L., membru ANEVAR, Anexa nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

- când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;

- când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor, respectiv după data de

: _____
Participanții la licitația publică privind spațiul nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, cu destinația de _____ situat în incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, nemulțumiți de modul de organizare și desfășurare a licitației publice, precum și de criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare se pot adresa instanței de contencios administrativ competentă.

CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și Obligațiile Locatarului:

- a) Locatarul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Procesul verbal de predare – primire se constituie ca parte integrantă a contractului de închiriere.
- b) Spațiul închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități (energie electrică, apă).
- c) Locatarul își ia obligația să mențină în stare bună de funcționare Piața Agroalimentară Centrală Deva conform normelor în vigoare din România pentru spații comerciale.
- d) Se obligă să furnizeze utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat (energie electrică, apă).
- e) Pe durata contractului de închiriere, datorită lucrărilor de modernizare sau reparații, pot apărea disfuncționalități în furnizarea de utilități. Locatarul înțelege aceste disfuncționalități iar pe perioada nefuncționării utilităților nu se percepe chirie, dacă din cauza acestora nu se pot realiza activități comerciale.
- f) Locatarul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale) pentru menținerea în bună stare a Pieței Agroalimentare Centrale Deva din care face parte spațiul închiriat.
- g) Locatarul se obligă să repare și să întrețină spațiile comune atât din interiorul cât și din exteriorul Pieței Agroalimentare Centrale Deva din care face parte spațiul închiriat.

Drepturile și Obligațiile Locatarului:

- a) Să folosească în liniște spațiul închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract. Locatarul va avea obligația de a comunica Locatarului lista exactă și datele personale ale persoanelor ce vor lucra în spațiul închiriat și va trebui să comunice imediat Locatarului orice modificare intervenită în această listă.
- b) Să preia spațiul închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a contractului de închiriere.
- c) Să informeze imediat pe Locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.
- d) Să respecte programul de funcționare, normele P.S.I., procedurile de închidere și deschidere a magazinelor ce fac parte din Regulamentul organizare și funcționare al Pieței Agroalimentare Centrale Deva în care se afla spațiul închiriat.
- e) Să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.
- f) Locatarul este obligat să achite pentru spațiul comercial închiriat taxele și impozitele impuse de normele legale în vigoare.
- g) Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe fațada spațiului închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea Locatarului.
- h) Locatarul este de acord să permită accesul Locatarului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau de reparații strict necesare bunei funcționări a Pieței Agroalimentare Centrale Deva. Dacă pe perioada lucrărilor de reparații se afectează desfășurarea activității în bune condiții în spațiul închiriat, atunci în această perioadă nu se percepe chirie.
- i) Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în spațiul închiriat.
- j) Să efectueze un comerț civilizat fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în Piața Agroalimentară Centrală Deva în care se găsește spațiul închiriat.
- k) Să nu afecteze structura de rezistență a Pieței Agroalimentare Centrale Deva din care face parte spațiul închiriat.
- l) Să nu afecteze și să nu blocheze în niciun fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul Pieței Agroalimentare Centrale Deva în care se află spațiul închiriat.
- m) Să amenajeze spațiul închiriat cu mobilier pentru magazine de bună calitate și să expună marfa pe care o comercializează în condiții profesionale fără a afecta imaginea Pieței Agroalimentare Centrale Deva.
- n) Să amenajeze și să finiseze spațiul închiriat astfel încât acesta să respecte normele legale aflate în vigoare pentru comercializarea diferitelor sortimente de mărfuri. Amenajările se vor executa de către Locatar numai după prezentarea proiectului de amenajare și obținerea aprobării din partea Locatarului.
- o) Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.
- p) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat.

- q) Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.
- r) Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.
- s) Locatarul se obligă să plătească chiria lunară, cheltuielile locative, precum și consumul de energie electrică furnizată prin instalația electrică interioară individuală a spațiului închiriat și care va fi contorizat separat.

CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

1. La expirarea termenului prevăzut în contract.
2. Prin acordul părților.
3. Prin reziliere:
 - a) Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale, respectiv
 - a.1) neefectuarea plășilor stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadentă,
 - a.2) nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea,
 - a.3) afectarea structurii de rezistență și / sau părților și suprafețelor comune, ca urmare a acțiunilor locatarului,
 - a.4) schimbarea destinației spațiului închiriat,
 - a.5) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract,
 - a.6) nerespectarea obligațiilor legale privind măsurile de siguranță și prevenire în caz de incendiu.

În aceste cazuri Locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată.

b) Ca drept al Locatorului prin acordarea Locatarului a unui preaviz de 30 zile. În perioada de preaviz Locatarul va datora chirie și Cheltuieli Locative Locatorului în conformitate cu prevederile prezentului contract.

c) În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a altor obligații contractuale, Locatorul va soma Locatarul pentru îndeplinirea corespunzătoare a acestor obligații iar în cazul în care în termen de 15 zile de la primirea somației Locatarul nu s-a conformat, contractul de închiriere este desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

d) Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale esențiale.

4. Pierirea sau avariarea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

5. În caz de forță majoră așa cum este definită de legea română.

Prevederile prezentului contract de închiriere pot fi modificate sau completate, numai cu acordul de voință al părților contractante, sub forma unui act adițional.

În caz de diferend între părți și în lipsa unei reglementări amiabile în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza numai instanța din orașul în care se află sediul social al Locatorului.

7. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva

Spațiul nr. _____

Zona _____

în suprafață de _____ mp

având destinația de _____

Preț pornire licitație publică lei / mp/ lună: _____, respectiv suma de _____ lei / lună

Denumirea autorității contractante:

Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,

Locul de desfășurare a licitației este la :
Piața Agroalimentară Centrală Deva, str. Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara

Obiectul contractului de închiriere:

Bunul care face obiectul închirierii este un spațiu situat în Piața Agroalimentară Centrală Deva, str. Ion Creangă , nr. 5, județul Hunedoara

Spațiul nr. _____, zona _____, suprafața de _____ mp,
destinația de _____

Durata contractului de închiriere este de **5 ani.**

Procedura aplicată:

Licitatie publică, conform art.333 alin (5) și art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Situația personală a ofertantului:

La Licitatia Publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică, asociație familială, persoană fizică autorizată ,întreprindere individuală română sau străină, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț cu produse alimentare sau nealimentare, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanția de participare la licitație;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- d) 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 al municipiului Deva;
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere:

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

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

Condiții de valabilitate a ofertelor:

- data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____. În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, va primi un răspuns de la organizatorul licitației respectiv -Serviciul Administrare Piețe.

- termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, orele 12⁰⁰, la sediul Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

- termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabilește din momentul depunerii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de concesiune.

Garantii:

- Garantia de participare la licitație

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei/ mp/ lună x suprafața spațiului comercial, respectiv în valoare de _____ lei.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva, CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare spațiu comercial în parte.

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut în prezentul Regulament.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens.

Garanția de bună execuție, în cuantum egal cu contravaloarea a **două chirii** stabilite la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Garanția de bună execuție se constituie înainte de încheierea contractului.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate locatorului. În acest caz titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

Pretul de pornire a Licitației publice:

Prețurile de pornire la licitațiile publice în vederea închirierii spațiilor comerciale din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara sunt cele prevăzute în Raportul de evaluare nr.15544/13.02.2024, întocmit de către expert evaluator S.C. T&T VALUE S.R.L., membru ANEVAR, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

Stabilirea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de închiriere.

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

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

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

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea contractului de închiriere.

Predarea – primirea spațiului se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, conform prevederilor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate locatorului. În acest caz titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

8. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru spațiile comerciale din cadrul
Pieței Agroalimentare Centrale - Deva

PARTILE:

MUNICIPIUL DEVA activitate economică, având sediul în Deva, Piața Unirii nr.4, județul Hunedoara, telefon 0254213435, fax 0254226176, email primar@primariadeva.ro, cod fiscal RO 39125506, reprezentat prin Primar, domnul _____, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**

și

_____, cu sediul în _____,
înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al județului _____ sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, reprezentată prin _____, în calitate de Administrator, tel. _____, în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

ART.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie un spațiu comercial situat în cadrul **Pieței Agroalimentare Centrale Deva**, situată în municipiul Deva, strada Ion Creanga, nr.5, județul Hunedoara, format din spațiu de vânzare în suprafață de _____, mp, amplasat la _____ (parter/etaj), spațiul nr. _____ denumit în continuare «**spațiul închiriat**».
- 1.2 Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea unei activități de comercializare _____.

ART. 2. PLĂȚI

2.1. Chiria

2.1.1. Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii de _____ lei/mp/lună, T.V.A. inclus, respectiv suma de _____ lei/ lună, T.V.A. inclus, pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatorului.

2.1.2. Quantumul chiriei, stabilită în condițiile art.2.1.1. va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

2.1.3. Locatarul datorează Locatorului Chirie începând cu data de _____.

2.2. Alte cheltuieli

2.2.1. Cheltuielile pentru consumul de energie electrică, contorizat individual, vor fi achitate conform citirilor contorului propriu al spațiului, la tarifele furnizorului de energie electrică, în 10 (zece) zile lucrătoare de la data facturării.

2.2.2. Locatarul datorează taxa pe clădire, conform Codului fiscal.

2.3. Penalități

2.3.1. Orice sumă neplătită de Locatar exact la termenul ei contractual, va fi de drept purtătoare de o penalitate de 1 % pe lună de întârziere. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite, fără necesitatea vreunei somații suplimentare și până la data stingerii sumei datorate.

2.3.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul are dreptul:

a) Să rezilieze contractul, fără somație și fără intervenția instanțelor de judecată.

b) Să întrerupă furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat.

În cazul în care, din vina sau la solicitarea Locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, Locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 2 (două) luni.

2.4. Modalitatea de plată

2.4.1. Chiria se va factura lunar, în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, pentru luna în curs. "Zi lucrătoare" înseamnă o zi (oricare în afară de sâmbătă, duminică sau sărbătorile legale) în care băncile efectuează operațiuni pentru activitățile curente.

2.4.2. Plata chiriei se va efectua în 10 (zece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

2.4.3. Locatarul se obligă să ridice factura personal de la sediul Locatarului din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura până la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă Locatorul nu i-o va comunica sau dacă Locatarul o va ridica după data scadenței.

2.4.4. Plățile vor fi efectuate prin transfer bancar, în contul indicat pe factură, sau numerar la casieria Locatarului din Piața Agroalimentară Centrală Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

ART. 3. DURATA DE ÎNCHIRIERE

Durata contractul de închiriere este de 5 ani începând cu data de _____ și până la data de _____.

ART. 4. GARANTII

4.1. Locatarul se obligă la semnarea contractului de închiriere să plătească Garanția de bună execuție în cuantum de _____ lei și reprezintă echivalentul chiriei pe 2 (două) luni. Garanția de bună execuție se constituie în numerar la sediul Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva. Locatarul se obligă să mențină garanția pe toată durata perioadei contractuale.

4.2. Eventualele daune, inclusiv plata chiriei, a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună execuție, în acest caz locatarul este obligat să reîntrească garanția. În cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

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

4.4. Garanția de bună execuție va putea fi eliberată Locatarului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite față de Locator și doar după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului la încetarea contractului de închiriere.

ART. 5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

5.1.1. Să folosească în liniște spațiul închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract. Locatarul va avea obligația de a comunica Locatarului lista exactă și datele personale ale persoanelor ce vor lucra în spațiul închiriat și va trebui să comunice imediat Locatarului orice modificare intervenită în această listă.

5.1.2. Să preia spațiul închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a prezentului contract.

5.1.3. Să informeze imediat pe Locatar asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.

5.1.4. Să respecte programul de funcționare, normele P.S.I., procedurile de închidere și deschidere a magazinelor ce fac parte din Regulamentul de organizare și funcționare al Pieței Agroalimentare Centrale Deva în care se află spațiul închiriat.

5.1.5. Să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.

5.1.6. Locatarul este obligat să achite pentru spațiul comercial închiriat taxele și impozitele impuse de normele legale în vigoare.

5.1.7. Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe fațada spațiului închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea Locatarului.

5.1.8. Locatarul este de acord să permită accesul Locatarului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau de reparații strict necesare bunei funcționări a Pieței Agroalimentare Centrale Deva. Dacă pe perioada lucrărilor de reparații se afectează desfășurarea activității în bune condiții în spațiul închiriat, atunci în această perioadă nu se percepe chirie.

5.1.9. Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în spațiul închiriat.

5.1.10. Să efectueze un comerț civilizată fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în Piața Agroalimentară Centrală Deva în care se găsește spațiul închiriat.

5.1.11. Să nu afecteze structura de rezistență a Pieței Agroalimentare Centrale Deva din care face parte spațiul închiriat.

5.1.12. Să nu afecteze și să nu blocheze în niciun fel, prin activitatea sa, spațiile comune și căile de acces din cadrul Pieței Agroalimentare Centrale Deva în care se află spațiul închiriat.

5.1.13. Să amenajeze spațiul închiriat cu mobilier pentru magazine de bună calitate și să expună marfa pe care o comercializează în condiții profesionale fără a afecta imaginea Pieței Agroalimentare Centrale Deva.

5.1.14. Să amenajeze și să finiseze spațiul închiriat astfel încât acesta să respecte normele legale aflate în vigoare pentru comercializarea diferitelor sortimente de mărfuri. Amenajările se vor executa de către Locatar numai după prezentarea proiectului de amenajare și obținerea aprobării din partea Locatarului.

5.1.15. Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.

5.1.16. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat.

5.1.17. Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.

5.1.18. Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

5.1.19. Locatarul se obligă să plătească chiria lunară, consumul de energie electrică furnizată prin instalația electrică interioară individuală a spațiului închiriat și care va fi contorizat separat, precum și taxa de clădire conform Codului Fiscal.

5.1.20. Să răspundă pentru pagubele produse ca urmare a utilizării neconforme a spațiului și a aparatului din spațiul închiriat ce face obiectul prezentului contract și să efectueze pe cheltuiala proprie reparațiile necesare.

5.1.21. Locatarul are obligația să anunțe în scris Locatorul cu privire la orice modificare a elementelor de identificare a firmei.

5.1.22. Locatarul se obligă ca în momentul deschiderii procedurii insolvenței, a falimentului sau radierii firmei să notifice de îndată acest fapt Locatorului.

5.2. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.2.1. Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a prezentului contract.

5.2.2. Spațiul închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități (energie electrică, apă).

5.2.3. Locatorul își ia obligația să mențină în stare bună de funcționare Piața Agroalimentară Centrală Deva, conform normelor în vigoare din România pentru spații comerciale.

5.2.4. Se obligă să furnizeze utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat (energie electrică, apă).

5.2.5. Pe durata contractului de închiriere, datorită lucrărilor de modernizare sau reparații, pot apărea disfuncționalități în furnizarea de utilități. Locatarul înțelege aceste disfuncționalități iar pe perioada nefuncționării utilităților nu se percepe chirie, dacă din cauza acestora nu se pot realiza activități comerciale.

5.2.6. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale) pentru menținerea în bună stare a Pieței Agroalimentare Centrale Deva din care face parte spațiul închiriat.

5.2.7. Locatorul se obligă să repare și să întrețină spațiile comune atât din interiorul cât și din exteriorul Pieței Agroalimentare Centrale Deva din care face parte spațiul închiriat.

ART. 6. CEDARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

6.1. Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultate din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare.

ART. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Locatarul nu se va adresa Locatorului și nici nu va reclama orice tulburare de folosință provenind de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cădea în sarcina sa.

7.2. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității comerciale desfășurate de către Locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către Locatar în spațiul închiriat.

ART. 8. ASIGURĂRI

8.1. Locatorul este obligat să asigure Piața Agroalimentară Centrală Deva împotriva incendiilor, pagubelor provocate de apă, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

8.2. Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalații, marfă, etc.) existente în spațiul închiriat.

8.3. Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii cumpărători, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat.

8.4. Locatarul se obligă să subscrie asigurările cerute mai sus la companii de asigurări cunoscute și reputabile, precum și să le reînnoiască anual înainte de data expirării, având obligația să dovedească aceasta la prima cerere a Locatorului. În caz contrar Locatorul poate solicita rezilierea contractului.

8.5. Locatorul nu se face vinovat și nu are nicio răspundere asupra eventualelor pagube produse în spațiul închiriat în cazul în care Locatarul nu are asigurarea valabilă.

ART. 9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

9.1.1. La expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

9.1.2. Prin acordul părților.

9.1.3. Prin reziliere:

9.1.3.1. - Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale, respectiv:

- a) neefectuarea plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadentă,
- b) nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea prevăzută la articolul 6 din prezentul contract,
- c) afectarea structurii de rezistență și / sau părților și suprafețelor comune, ca urmare a acțiunilor locatarului,
- d) schimbarea destinației spațiului închiriat,
- e) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract,
- f) nerespectarea obligațiilor legale privind măsurile de siguranță și prevenire în caz de incendiu.

În aceste cazuri Locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată.

9.1.3.2. - Ca drept al Locatorului prin acordarea Locatarului a unui preaviz de 30 zile. În perioada de preaviz Locatarul va datora chirie și cheltuieli locative Locatorului în conformitate cu prevederile prezentului contract.

9.1.3.3. - În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a altor obligații contractuale decât cele prevăzute la pct 9.1.3.1 Locatorul va soma Locatarul pentru neîndeplinirea corespunzătoare a acestor obligații, iar în cazul în care în termen de 15 zile de la primirea somației Locatarul nu s-a conformat, contractul de închiriere este desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

9.1.3.4. - Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale.

9.1.4. - Pierirea sau avariarea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

9.1.5. - În caz de forță majoră așa cum este definită de legea română.

9.2. Locatarul se obligă la încetarea prezentului contract, fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 9.1.2. și 9.1.3., să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în termen de 48 ore de la data încetării prezentului contract.

9.3. De asemenea, dacă Locatarul decăzut din toate drepturile de ocupare nu eliberează spațiul închiriat sau dacă opune rezistență unui ordin de evacuare, va trebui să achite pe zi de întârziere, o despăgubire egală cu de două ori chiria zilnică, aceasta până la părăsirea spațiului închiriat. În acest caz, Locatorul poate să întrerupă furnizarea de utilități și servicii pentru spațiul ocupat abuziv.

ART. 10. LITIGII

10.1. În caz de diferend între părți, și în lipsa unei reglementări amiabile, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza numai instanța din orașul în care se află sediul social al Locatorului.

ART. 11. DREPTUL GUVERNANT

11.1. Acest Contract de închiriere este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

11.2. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

ART. 12. ALTE CLAUZE

12.1. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, din incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva vor rămâne la încheierea contractului de închiriere în proprietatea Locatorului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate.

12.2. Locatorul sau reprezentantul său vor putea, cu anunțarea în prealabil, să viziteze sau să permită vizitarea, din când în când a spațiului închiriat, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

12.3. Orice act adițional la acest contract de închiriere va fi semnat de ambele părți, în caz contrar acesta fiind nul și neavenit.

12.4. Locatorul este de acord ca locatarul să-și înregistreze un punct de lucru la adresa spațiului închiriat. La încetarea în orice modalitate a prezentului contract, locatarul se obligă să radieze punctul de lucru de la adresa spațiului închiriat.

12.5. Locatarul își poate monta o firmă sau logo cu numele magazinului numai după primirea acceptului în scris din partea Locatorului cu privire la mărimea și poziția acesteia.

12.6. De asemenea, Locatarul înțelege că liniștita folosință a spațiului închiriat nu poate fi asigurată în totalitate de către Locator pe perioada lucrărilor de construcții interioare și exterioare.

12.7. Locatarul va plăti chiria, costurile aferente utilităților și taxa pe clădire până la expirarea / rezilierea contractului de închiriere sau denunțarea contractului, respectiv până când spațiul închiriat este efectiv eliberat.

12.8. Se interzice Locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în prezentul contract de închiriere.

12.9. Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în preambulul contractului.

ART. 13. FORTA MAJORĂ

13.1. În caz de forță majoră părțile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, determinată de acest eveniment.

13.2. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți atât apariția cât și încetarea evenimentului, în termen de 5 (cinci) zile. Lipsa notificării evenimentului în termen decade partea aflată în forță majoră de dreptul de a fi exonerată de răspundere.

13.3. Forța majoră este produsă de un eveniment aflat în afara controlului părților, imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după intrarea în vigoare a contractului care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate parțial sau total.

Prezentul contract a fost întocmit și semnat în 3 (trei) exemplare, 2 (două) exemplare pentru Locator și 1 exemplar pentru Locatar.

LOCATOR

LOCATAR

PROCES VERBAL

de predare-primire a spațiului nr. _____ situat la _____ (parter/etaj), în incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara,

Încheiat la predarea / primirea spațiului între:

MUNICIPIUL DEVA activitate economică, în calitate de Locator

și

_____, în calitate de Locatar.

Starea în care se predă și se primește spațiul se prezintă astfel:

- 1. pereți, dușurile, tavan, uși, ferestre (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, etc.)**

- 2. Starea instalațiilor electrice (prizele, întrerupătoarele, tablourile electrice, etc.)**

- 3. Starea instalațiilor de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte, etc.)**

- 4. Alte constatări și bunuri neprevăzute mai sus:**

- index inițial contor alimentare energie electrică spațiu: _____ kW.

Încheiat astăzi _____, în 3 (trei) exemplare, 2 (două) exemplare pentru Locator și 1 exemplar pentru Locatar.

9. FORMULARE

FORMULAR NR.1

Către, _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____, mp, cu destinația de _____

Subsemnatul(a), _____, cu domiciliul în _____, posesor al B.I./C.I. / Pașaport – seria: _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de către _____, având C.N.P. _____, în calitate de reprezentant legal al _____, cu sediul în _____, înregistrată la O.N.R.C: sub nr. _____, având CUI _____, nr. telefon _____

Prin prezenta vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului comercial nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, cu destinația _____, din incinta Pieței Agroalimentare Deva, strada Ion Creangă, nr. 5, județul Hunedoara.

Prețul de începere a licitației publice este de _____ lei / mp/ lună TVA inclus.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile Caietului de sarcini și ale dispozițiilor aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. ____/____,

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant _____
(semnătura autorizată)

Data: _____

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire/ Numele : _____
2. Codul Fiscal : _____
3. Adresa sediului : _____
4. Adresa de corespondență: _____
5. Cont IBAN: _____ deschis la Banca

6. Telefon : _____
7. E-mail: _____
8. Obiectul de activitate: _____
9. Persoana împuternicită pentru semnarea contractului de închiriere
_____, având funcția de _____ .

OFERTANT

(semnătura autorizată)

Data :

OFERTANT:

FORMULAR NR.3

REPREZENTATA PRIN:

CU SEDIUL ÎN :

OFERTĂ

Pentru închirierea prin licitație publică a spațiului nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, domeniul de activitate _____, situat în incinta Pieței Agroalimentare Centrale Deva, strada Ion Creangă, nr.5, județul Hunedoara.

Prețul de la care pornește licitația este: _____ lei/ mp/ lună, T.V.A. inclus, respectiv suma de _____ lei / lună, T.V.A.inclus.

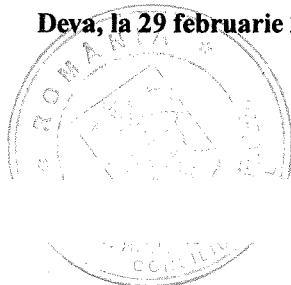
Prețul licitat este: _____ lei/ mp/ lună, T.V.A. inclus, respectiv suma de _____ lei / lună, T.V.A. inclus.

OFERTANT

(semnătura autorizată)

Deva, la 29 februarie 2024

**Președinte de sedință
Consilier,
Gabriel Nelu Iliș**



**Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin**