Nr. Înreg 519/27.01.2025

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV
SERVICIUL PUBLIC ADMINISTRARE PIETE
Str. Nicolae Bălcescu nr. 64, Braşov 500019 Tel/fax : +40-268-419993
www.pietepublice.ro contact@pietepublice.ro

2025

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spaţiu cu nr. 60, în suprafață de 9,97 mp proprietatea U.A.T. Braşov, în administrarea Serviciului public administrare piețe Brașov , situat în piața Astra strada Jupiter 1, Brașov cod poştal-500360 din Municipiul Braşov.

LICITAŢIE PUBLICĂ DIN DATA DE 24.02.2025, ora 10°°

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI DE ATRIBUIRE

Tit. I – Acte necesare și informaţii generale privind locatorul

Tit.II - Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere

Tit. III – Caietul de sarcini

Tit. IV – Model contract de închiriere

Tit. V – Fişa de date a procedurii

Cap. I – Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.
Cap. II – Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor.
Cap. III – Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Tit.VI – Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Tit.VII – Formulare şi modele de documente

2025

Tit. I.

Acte necesare

Pentru participarea la procedura de licitație publică sunt necesare următoarele documente:

PLICUL EXTERIOR (se va nota pe plic obiectul licitației și adresa spațiului pentru care participă. Ex. licitație publică din data de 24.02.2025, ora 10°°, pentru închirierea spaţiului cu nr. 60, în suprafață de 9,97 mp situat în piața Astra din Municipiul Braşov):

A. Persoane Fizice Autorizate

- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- copie registru de venituri și încasări ultimii 3 ani fiscali;
- certificat de atestare fiscală privind taxele și impozitele locale emis de Direcţiile Fiscale ;
- certificat de atestare fiscală emis de ANAF, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului ;
- copie certificat înregistrare fiscală;
- chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;
- chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire, dacă este cazul;
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice autorizate, dacă este cazul;
- formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie);
- formular F2 (fişa ofertantului);
- formular F3 (declaraţie eligibilitate);
- formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);
- formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia);
- formular F6 (oferta se va introduce în plicul interior, se va sigila, iar pe plic se va nota numele agentului economic);
- formular F7 (acord DGPR);
- formular F8 (Declarație privind evitarea conflictului de interese).

2025

B. Persoane juridice

- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
- certificat de atestare fiscală privind taxele și impozitele locale emis de Direcţiile Fiscale ;
- certificat de atestare fiscală emis de ANAF, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului ;
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul;
- chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;
- chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire, dacă este cazul;
- bilanț al societății comerciale pe ultimii 3 ani fiscali;
- formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie);
- formular F2 (fișa ofertantului);
- formular F3 (declaraţie eligibilitate);
- formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);
- formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia);
- formular F6 (oferta oferta se va introduce în plicul interior, se va sigila, iar pe plic se va nota numele agentului economic);
- formular F7 (acord DGPR);
- formular F8 (Declarație privind evitarea conflictului de interese).

C.Producători agricoli înregistrați într-una din formele prevăzute de OUG nr 44/2008, respectiv PFA , ÎI sau IF

- în cazul producătorului agricol înregistrat ca PFA se solicită adeverința emisă de primăria în a cărei rază administrativ-teritorială se află propria fermă/gospodărie , cu conținut similar atestatului de producător;
- în cazul formelor asociative dacă este vorba de asociație se solicită hotărârea judecătorească privind autorizarea înființării și statutul asociației;

2025

- în cazul formelor asociative dacă este vorba de cooperație se solicită contractul între membrii cooperatori respectiv statutul cu cooperației agricole;
-certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- copie registru de venituri și încasări ultimii 3 ani fiscali;
- certificat de atestare fiscală privind taxele și impozitele locale emis de Direcţia de taxe și impozite locale ;
- certificat de atestare fiscală emis de ANAF, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului ;
- copie certificat înregistrare fiscală;
- chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;
- chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire, dacă este cazul;
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice autorizate, dacă este cazul;
- formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie);
- formular F2 (fișa ofertantului);
- formular F3 (declaraţie eligibilitate);
- formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);
- formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia);
- formular F6 (oferta se va introduce în plicul interior, se va sigila, iar pe plic se va nota numele agentului economic);
- formular F7 (acord DGPR);
- formular F8 (Declarație privind evitarea conflictului de interese).

PLICUL INTERIOR – va conţine numai formularul de ofertă, care se completează corespunzător.

Preţul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic şi pe suport hârtie, contra sumei de **100 lei**.

2025

Informaţii generale privind locatorul

UAT Braşov, prin administrator Serviciul Public Administrare Piețe Brașov cu sediul în Braşov, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, cod fiscal RO 14836210 telefon 0368-430161, fax 0368-430161, e-mail contact@pietepublice.ro, organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ și HCL nr. 428/2022 privind Regulamentul de organizare şi desfăşurare a actelor de comerţ în locurile publice amenajate din mun. Braşov licitaţie publică în vederea închirierii spaţiului nr. 60, în suprafaţă de 9,97 mp, proprietate a UAT Braşov, situat în piața Astra Braşov str. Jupiter nr.1 din Municipiul Braşov.

Tit. II

Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere.

Condiţii de eligibilitate.

La licitaţia pentru închirierea spaţiului nr. 60 în suprafaţă de 9,97 mp situat în piața Astra str. Jupiter nr.1 Braşov, se pot înscrie persoane fizice autorizate, persoane juridice române sau străine, producători agricoli înregistrați într-una din formele prevăzute de OUG nr 44/2008, respectiv PFA , ÎI sau IF care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de licitaţie, în termenele prevăzute în documentaţia de licitaţie;
- au îndeplinit la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare şi care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potenţial financiar necesar respectării tuturor obligaţiilor de investiţii ce decurg din caietul de sarcini.

Licitaţia se va desfăşura în data de 24.02.2025 ora 10°°, la sediul Serviciul Public Administrare Pieţe, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, județul Braşov, etaj II, sală şedinţe iar termenul de depunere este data de 19.02.2025, orele 10°°, la sediul Serviciul Public Administrare Pieţe, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, județul Braşov, etaj I, registratură conform anunţului din data de 31.01.2025.

2025

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea unui spaţiu cu nr. 60 , suprafața de 9,97 mp, proprietate a U.A.T Braşov, dat în administrarea SPAP Braşov, situat în piața Astra Braşov str. Jupiter nr.1 din Municipiul Braşov.

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Organizatorul licitaţiei este U.A.T Braşov prin administrator Serviciul Public Administrare Pieţe Brașov cu sediul în Braşov, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, CIF 14836210 telefon 0368-430161, fax 0368-430161, e-mail contact@pietepublice.ro .

Spaţiul se află în proprietatea UAT Braşov şi în administrarea Serviciul Public Administrare Pieţe Braşov.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spaţiul cu nr. 60, în suprafaţă de 9,97 mp, valoare de inventar de 52.386,08lei, situat în piața Astra str.Jupiter nr.1 din Municipiul Braşov, cu utilități, prețul minim de pornire a licitației este de **15 euro/mp/lună**, conform schiță piață, cu destinaţia de activitate comercială, în condițiile HG nr.348/2004 și HCL nr. 428/2022.

CAPITOLUL III. Condiţiile şi regimul de exploatare a spaţiului închiriat

3.1 Adjudecatarul va putea desfăşura în spaţiul care face obiectul licitaţiei activitate comercială, în domeniul agro- alimentar sau conexe conform Cap.II.

3.2 Desfăşurarea de către chiriaş a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, duce la încetarea de drept a contractului de închiriere.

3.3 Cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii Autorizaţiei Sanitare de Funcţionare, a altor avize şi acorduri necesare desfăşurării în condiţii de legalitate a activităţii vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4 De asemenea, chiriașul are obligaţia să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii spaţiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care chiriașul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spaţiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului / administratorului.

2025

3.5 Chiriașul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietăţii personale ce privesc bunurile chiriașului din spaţiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a chiriașilor se stabileşte în condiţii similare impozitului pe clădiri, conform Cod fiscal.

3.6 Chiriașul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, precum şi alte servicii(cota parte din servicii de vidanjare, mentenanță) şi utilităţi folosite de către chiriaș cu privire la spaţiul închiriat în cursul locaţiunii în baza unei Convenții scrise. Chiriașul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Chiriașul ia la cunoştinţă faptul că spaţiul închiriat este proiectat să furnizeze facilităţi electrice obişnuite şi o iluminare normală. Chiriașul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriaşi.

CAPITOLUL IV. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă

Preţul de pornire al licitaţiei este de 15 € /mp/ lună, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunţului de licitaţie, conform Codului Administrativ și HCL nr.428/2022 .

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere

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

Nr. Crt.	*Criteriu*	*Ponderea (%) pct..*
a.	*Cel mai mare nivel al chiriei oferite*	*40*
b.	*Capacitatea economică -financiară*	*40*
c.	*Protecția mediului înconjurător*	*5*
d.	*Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat*	*15*
	Total media ponderată	*100*

* ponderea poate fi schimbată în funcție de oportunitate, în funcție de piață, ponderea prezentată în caietul de sarcini al spațiului respectiv,poate fi modificata cu condiția de a nu se depăși pragurile legale.

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%,

- pentru criteriul prevăzut punctajul se acordă astfel:

* pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 puncte.

* pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel: **valoarea licitată/nivelul maxim înmulţit cu 40**

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - 40%,

b.1- media anuală a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani – 35 puncte:

I.pentru spațiile cu suprafață mai mică de 15 m.p plafonul cifrei de afaceri este egal cu 1.000.000 lei.

- pentru criteriul prevăzut punctajul se acordă astfel:

* pentru cea mai mare valoare a cifrei de afaceri medii pe ultimii 3 ani se acorda punctajul maxim alocat de 35 puncte.

* pentru celelalte valori rezultate punctajul se calculează proporțional, astfel:

- valoarea licitată /nivelul maxim, înmulțit cu 35.

În cazul când ofertantul prezintă o perioadă mai mică de 3 ani, rezultat în urma datei înființării societății, media anuala se calculează proporțional cu perioada înregistrată de la data înființării societății și până la ultima raportare financiară anuală.

b.2- nr. angajați și contracte de muncă active în ultima lună premergătoare anunțului procedurii de licitație publică – 5 puncte

- pentru criteriul prevăzut punctajul se acordă astfel:

* pentru cel mai mare nivel al efectivului de angajați se acorda punctajul maxim alocat de 5 puncte.

* pentru celelalte valori licitate, punctajul se calculează proporțional, astfel: – **valoarea licitată/nivelul maxim înmulțit cu 5**

c) protecţia mediului înconjurător - 5%,

- declarație angajament privind obligația de colectare selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea proprie – 5 puncte

- daca ofertantul nu prezintă această declarație angajament privind obligația de colectare selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea proprie – 0 puncte

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - 15%.

d.1- experiența in structuri similare de activitate cod CAEN 4781, 4782,4789 - perioade în ani fiscali(fracțiile de an fiscal se rotunjesc la an).

- pentru criteriul prevăzut punctajul se acordă astfel:

* pentru cel mai mare nivel al experienței in structuri similare(ani fiscali) 3 ani, se acorda punctajul maxim alocat de 10 puncte.

* pentru celelalte valori prezentate(ani fiscali) punctajul se calculează proporțional, astfel**: – valoarea rezultată/nivelul maxim înmulțit cu 10**

d.2- detinerea de capacități de producție proprie - 5 puncte

- existenta capacității de producție proprie indiferent de mărimea ei se puncteaza cu 5 puncte

- daca ofertantul nu prezintă această dovadă a capacității de producție proprie indiferent de mărimea ei - 0 puncte

2025

5.1 (2). Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit b, prima linie ofertanții participanți la procedură trebuie să facă dovada cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani în baza situațiilor financiare anuale depuse la organele fiscale, respectiv bilanț pentru persoane juridice și registru încasări plăți pentru persoane fizice autorizate, în copie ștampilate/ semnate si aplicat sintagma"conform cu originalul", iar pentru agenții economici – ofertanți înființați în anul curent , dovada va fi balanța de verificare cumulată la ultima lună semnată și stampilată de catre reprezentantul legal.

5.1 (3). Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit b, a doua linie ofertanții participanți la procedură trebuie să facă dovada numărului de angajați și contracte de muncă active în ultima lună premergătoare anunțului procedurii de licitație publică prin extrasul Revisal.

5.1 (4). Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit c, ofertanții participanți la procedură vor prezenta Declarația – angajament pe proprie răspundere privind obligația de colectare selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea proprie.

5.1 (5). Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit d, prima linie, ofertanții participanți la procedură vor prezenta autorizații și contracte doveditoare, în copie ștampilate/semnate si aplicat sintagma"conform cu originalul", .

5.1 (6). Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit d, a doua linie, ofertanții participanți la procedură vor prezenta acte doveditoare care reflectă existența unității de producție, în copie „conform cu originalul".

5.2 Licitaţia se va desfăşura după metoda licitaţiei publice şi adjudecare dată de media ponderată cea mai mare obținută.

CAPITOLUL VI. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor

Numărul de participanţi este nelimitat. Participarea la procedura de licitaţie este permisă persoanelor fizice autorizate, producători agricoli înregistrați într-una din formele prevăzute de OUG nr 44/2008, respectiv PFA , ÎI sau IF, persoanelor juridice române şi ţări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiţii:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie - au depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în Documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în Documentaţia de atribuire;
- au îndeplinit la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie agentul economic care a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile aflate în administrarea Serviciului Public

Administrare Piețe Brașov în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Ofertanţii care îndeplinesc condiţiile menţionate mai sus sunt consideraţi eligibili.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data şi ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfăşurării licitaţiei.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat şi nu va putea participa la etapa de licitaţie publică.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanţiei de participare şi a caietului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanţia pentru participare în sumă de 500 lei pentru spaţiu , cu o perioadă de valabilitate de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plătii garanţiei de participare pentru care spațiu a fost depusă garanţia.

(2) Garanţia pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitaţie până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanţia pentru participare poate fi constituită cu numerar sau card la casierie, ori cu ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul RO71TREZ1315006XXX000164 deschis la Trezoreria Brasov, beneficiar SPAP Braşov – CIF 14836210 cu sediul în Braşov, str. Nicolae Bălcescu nr.64, telefon 0368-430161, fax 0368-430161, e-mail contact@pietepublice.ro

(4) Ofertele care nu sunt însoţite de dovada constituirii garanţiei pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanţia pentru participare în bugetul municipiului Brașov ca venit realizat de Serviciul public administrare piețe Brașov , ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situaţii:

a) - îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) - oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) - înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanţia de bună executie ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare;

d) - nu sunt admişi la licitaţie ofertanții care au fost îndepărtaţi din cadrul pieţelor prin decizie şi a căror perioadă de interdicţie nu a expirat.

(6) Garanţia pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare se restituie de către organizatorul licitaţiei în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanţiei de bună plată. Garanţia de bună executie a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

(7) Garanţia pentru participare, constituită de ofertanţii ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câştigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestaţii (5 zile de la data transmiterii adreselor de înştiinţare asupra rezultatului licitaţiei), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Preţul documentației de atribuire se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic şi contra costul sumei de 100 lei pe suport hârtie.

CAPITOLUL VIII. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spaţiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ, fără acordul locatorului, este interzisă. Sunt interzise forme de asocieri în scopul exploatării spațiului.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere. În cazul când, piața va fi afectată de modernizări - proiecte aprobate de consiliu local Brașov, contractul încetează în 45 zile, cu condiția anunțării prealabile.

CAPITOLUL X. Obligaţiile principale ale părţilor

10.1 Drepturile şi/sau obligaţiile chiriaşului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;
- să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incubă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- să restituie spaţiul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
- să exploateze corespunzător spaţiul închiriat;
- să solicite şi să obţină autorizaţia de funcţionare în maxim 3 zile de la data încheierii contractului;
- chiriaşul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului;
- va utiliza spaţiul numai pentru activităţile prevăzute la punctul 3.1.;
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite. Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului de administrare, după caz, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.
- va respecta regulile urbanistice ale zonei;
- va răspunde de normele de PSI şi SSM pe durata desfăşurării activităţii în spaţiul închiriat;
- va întreţine curăţenia spaţiului;
- va promova prin mijloace specifice (afişe, bannere, etc) activităţile organizate de proprietar/administrator, la solicitarea acestuia;
- va permite locatorului vizitarea spaţiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale;

10.2 Drepturile şi/sau obligaţiile locatorului:
- va preda spaţiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosinţă pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 3 zile de la data constituirii garanţiei;
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere care este obligatorie şi se stabileşte la nivelul a două chirii, în caz contrar titularul dreptului de administrare fiind obligat să restituie garanţia la încetarea contractului;
- să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii spaţiului şi destinaţia în care este folosit;
- să asigure folosinţa netulburată a spaţiului pe tot timpul închirierii;
- locatorul poate rezilia contractul în cazul când piața intra în modernizări sau intervin proiecte aprobate de consiliu local Brasov, cu condiția anunțării prealabile de 45zile.

2025

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XII. Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor. Data, ora şi locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor

12.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentaţiei de atribuire.

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

12.3 Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data şi ora, la registratura Serviciului Public Administrare Braşov cu sediul în Braşov, str. Nicolae Bălcescu nr.64, până la data şi ora limită stabilită în anunţul de închiriere.

12.4 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă/spațiu.

12.5 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12.6 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

12.7 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

12.8 Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

12.9 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

12.10 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.

12.11 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

12.12 În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

2025

12.13 În perioada cuprinsă între data publicării anunţului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de atribuire.

12.14 Documentaţia de atribuire se obţine prin ridicarea contra cost de către cei interesaţi, de luni până joi , între orele 9°° – 16°°, vineri între orele 9°° – 13³° până în data de 19.02.2025,ora 10°° de la sediul SPAP Braşov sau poate fi descărcată în mod gratuit, de pe site-ul instituţiei – www.pietepublice.ro.

12.15 Termenul de depunere a ofertei nu se prelungește.

12.16 Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în Caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.17 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de administrare.

12.18 Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

12.19 Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi :

(a) prin poştă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) la ghiseul instituției din Braşov, str. Nicolae Bălcescu nr. 64 .

12.20 Comisia de evaluare a ofertelor va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate.

Data, ora şi locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la sediul Serviciul Public Administrare Pieţe, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, județul Braşov, etaj I, registratură până în data de 19.02.2025 , ora 10°°.

Data şi ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Serviciul Public Administrare Pieţe, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, județul Braşov, etaj II, sală şedinţe, în cadrul şedinţei de licitaţie publică din data de 24.02.2025, ora 10°°.

CAPITOLUL XIII. Desfăşurarea licitaţiei publice

Pot participa la şedinţa de licitatie publică ofertanţii care au dreptul de a licita, oferta sau reprezentanţi ai acestora, care vor prezenta împuternicirea şi o copie de pe actul de identitate.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie publică cu respectarea aceleiaşi proceduri.

Şedinţa de licitaţie publică este deschisă de preşedintele comisiei de evaluare, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desfăşurării licitaţiei.

La licitaţie pot participa operatori economici, persoane fizice autorizate, producători agricoli înregistrați într-una din formele prevăzute de OUG nr 44/2008, respectiv PFA , ÎI sau IF persoane juridice române sau străine, care îndeplinesc condițiile din Documentația de atribuire.

Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţia publică.

Comisia de evaluare respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) - nu îndeplineşte condiţiile prevăzute la capitolul VI şi VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) - are datorii restante faţă de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitatiei.

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, rezultată din certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerţului;

După verificarea condiţiilor de calificare preşedintele comisiei anunţă ofertanţii calificaţi pentru următoarea etapă a licitaţiei.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca,după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească următoarele condiţii:

- ofertele să fie redactate în limba română;
- ofertele să fie depuse la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie publică, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data şi ora;
- pe plicul exterior este indicat obiectul licitaţiei publice pentru care este depusă oferta;
- plicul exterior conține toate documentele solicitate de autoritatea contractantă.

După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul- verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

2025

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de media ponderală prevăzută. Oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are media ponderală cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, se întocmește procesul-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație publică. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute în Documentația de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Termenul de contestaţie este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitaţiei. Soluţionarea litigiilor este de competenţa Tribunalului Braşov - Secția de Contencios Administrativ, Bd. 15 Noiembrie, nr. 45, Brasov, telefon: 0268419615; 0268413056; 0268418054, e-mail: trbrasov@just.ro.

2025

Tit. IV

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Cap. I Partile

Art. 1 Municipiul Braşov, prin Serviciul Public Administrare Piete, cu sediul în Brasov, str. N. Bălcescu nr. 64, reprezentat legal prin Lădariu Antoniu Adrian, având funcția de director, în calitate de locator.

Art. 2 ....., cu sediul în ..... , strada ..... nr....., bloc....., ap....., județ ..... , tel ..... email…….....……. înmatriculată la ORC de pe lângă Tribunalul ..... sub nr. J....., C.U.I ..... reprezentată prin..... în calitate de chiriaș.

Cap. II Obiectul contractului

Art. 3 Obiectul prezentului contract îl constituie spațiul nr 60 situat în Piaţa Astra, adresa Brasov, strada Jupiter nr 1, în suprafata de 9,97 mp, valoare inventar 52.386,08lei stabilită la data de 3105.2023.

Cap.III Prețul contractului

Art. 4 Prețul este de **..... euro**/ mp / lună, corespunzător unei sume totale de **..... euro / lună**. Plata se va efectua în lei, la cursul de schimb stabilit de BNR euro/lei din data plății la casieriile Direcției Fiscale Brașov cu numerar sau card prin POS, precum și prin transfer bancar în contul nr. RO92TREZ13121A300530XXXX, deschis la Trezoreria mun. Braşov, beneficiar Municipiul Braşov, CIF 4384206.

Art. 5 Dacă ulterior încheierii contractului locatorul devine plătitor de TVA, chiriașul va suporta majorarea tuturor obligațiilor de plată cu valoarea TVA-ului, începând cu data la care locatorul devine plătitor de TVA.

Art. 6 Chiria va fi plătita anticipat, până în data de..... a lunii, pentru luna următoare. Plata se va efectua la ghişeele Direcţiei Fiscale Braşov sau, după caz, prin ordin de plată, către această instituţie. Chiria aferentă lunii.....2025 va fi achitată până la data de .....

Art. 7 Neplata chiriei la termenul stipulat atrage dupa sine obligarea chiriașului la plata de daune moratorii-majorări de întârziere în cuantumul prevăzut de art. 183 alin. 2 C. Pr. fiscală; locatorul nu este ţinut să facă proba prejudiciului efectiv suportat.

Modificarea normei de procedură fiscală menţionate la alin. 1 atrage modificarea corespunzătoare a dispoziţiei contractuale.

Cap. IV Consumul şi achitarea utilităţilor

Art. 8 Chiriașul beneficiază de următoarele utilităţi puse la dispoziţie, contra cost, de locator:

Nr. crt.	Utilitate	Mod de măsurare a consumului	Serie MDM	Valoare lunară
1	salubritate	cotă fixă		lei
2	apă-canal	contorizat		
3	energie	contorizat		
4	termoficare	pauşal		

Plata utilităților și penalităților aferente utilităților se va efectua pe bază de factură, in următoarele conturi:
Iban- RO67TREZ24A705000200104 apa-canal și salubritate
Iban -RO51TREZ24A705000200103X–energie, gaz
Iban-RO95TREZ24A705000200130X- alte servicii (vidanjare, etc)
Beneficiar: Serviciul Public Administrare Piețe Braşov,
CIF beneficiar : 14836210.

Facturarea utilităţilor va începe conform citirilor din Anexa nr. 1 (pv primire) şi se va finaliza conform citirilor din Anexa nr. 2 (pv predare); neîndeplinirea procedurii de predare la finalul contractului decade chiriașul din dreptul de a contesta utilităţile facturate.

Chiriașul se obligă să asigure accesul reprezentantului instituţiei în vederea citirii contoarelor; refuzul accesului implică facturarea către beneficiar, pentru luna respectivă, a dublului consumului maxim lunar înregistrat în perioada anterioară.

Instituţia va factura consumurile utilităţilor contorizate la un tarif ce va avea în vedere prețul facturat de furnizorii de utilităţi la care se adaugă alte costuri de mentenanță și întreținere. Citirea contoarelor se va face periodic, la un interval nu mai mare de 60 zile.

Preţurile se pot modifica în funcţie de modificările de preţ stabilite de furnizorii de utilităţi, nefiind necesare alte notificări.

Penalitățile sunt conform normelor fiscale în vigoare.În cazul când contractul de furnizare reflectă un alt procent mai mare decât procentul din normele fiscale se va percepe procentul respectiv.

Beneficiarului îi este interzis să aducă modificări contoarului ori să-l schimbe, fără înştiinţarea prealabilă a instituţiei; paragraful precedent se aplică în mod corespunzător.

Art. 9 Locatorul va factura periodic contravaloarea utilităţilor consumate. Termenul de plată al facturii este de 15 zile de la data emiterii facturii, la una din casieriile instituţiei cu numerar sau plata cu cardul prin POS, respectiv prin virament bancar în conturile indicate pe factura de utilităţi, după care se aplică daune moratorii în cuantumul prevăzut de normele fiscale în vigoare la momentul emiterii facturii.

Art. 10 În cazul depăşirii termenului de plată chiriașului îi va fi sistată furnizarea utilităţilor .

Art. 11 În cazul sistemului pauşal contorizarea individuală este permisă doar cu acordul scris prealabil al locatorului.

Cap. V Garanţii

Art. 12 Chiriașul se află de drept în întârziere la momentul depăşirii termenelor de plată, conform art. 6, art. 9 şi art. 16.

Art. 13 În termen de 30 zile de la data încheierii contractului chiriașul va constitui o garanţie de bună execuţie în cuantum egal cu 2(două) chirii, stabilite conform art. 4 în contul RO RO06TREZ1315006XXX000170 deschis la Trezoreria Municipiului Braşov, beneficiar mun. Braşov CIF 4384206, sub sancţiunea rezilierii contractului, garanție care se va modifica in funcție de cuantumul la care va fi modificată chiria.

Art.14 Neplata garanției atrage după sine rezilierea contractului de închiriere.

Art. 15 Locatorul este în drept să execute garanţia în cazul nerespectării termenului obligaţiilor de plată stabilite conform art. 6 şi art. 9.

Art. 16 Executarea garanţiei va fi notificată chiriașului în termen de 72 ore. Acesta are obligaţia reîntregirii garanţiei, conform art. 13, în termen de 15 zile de la primirea notificării, sub sancţiunea rezilierii contractului.

Cap. VI Termenul

Art. 17 Prezentul contract se încheie pe o durată de 5 ani , începînd cu data de ..... până la data de .....

Art. 18 Reînchirierea tacită nu se acceptă.

Cap. VII Alte drepturi şi obligaţii

Art. 19 Chiriașul are dreptul de a mobila, amenaja şi moderniza spaţiul doar cu acordul scris prealabil al locatorului, cu condiţia respectării dispoziţiilor legale în materie (legea nr. 50 / 1991 precum şi alte acte relevante). La expirarea perioadei contractuale, îmbunătăţirile şi modernizările aduse, încorporate spaţiului, care nu pot fi ridicate fără o degradare a acestuia, vor intra cu titlu gratuit în proprietatea locatorului, fără a se pretinde de către chiriaș despăgubiri pentru sporul de valoare adus.

Art. 20 Activităţile comerciale desfăşurate de chiriaș vor respecta prevederile prevăzute în HCL 428/2022, precum şi prevederile HG nr. 348/2004 privind comerţul cu produse şi servicii de piaţă.

Art. 21 Chiriașul nu are dreptul subînchirierii sau al cedării închirierii decât cu acordul scris prealabil al locatorului.

Art. 22 Chiriașul va încheia contracte de asigurare a bunurilor obiect al închirierii și de răspundere civilă împotriva distrugerilor, incendiilor sau a altor evenimente care pot afecta spaţiul inchiriat.

Art. 23 Reparațiile locative (curente) cad în sarcina chiriașului, reparațiile majore (structurale) cad în sarcina proprietarului.

Cap. VIII Încetarea contractului

Art. 24 Prezentul contract înceteaza la termen.

Art. 25 Prezentul contract poate înceta prin acordul ambelor părți, înainte de expirarea perioadei contractuale.

Art. 26 Contractul încetează de plin drept, în cazul demarării lucrărilor de modernizare a pieței care afectează amplasamentul, la notificarea prealabilă de 45 zile.

Art. 27 Locatorul este în drept să rezilieze unilateral contractul, fără notificare prealabilă, în cazul neexecutării obligaţiilor chiriașului, stipulate în art. 6, art. 9, art. 13, art. 16, art. 20 şi art. 21.

Cap. IX Dispoziţii finale

Art. 28 Incidenţa unui caz de forţă majoră pentru mai mult de 30 zile atrage după sine desfiinţarea contractului.

Art. 29 Transmiterea comunicărilor sau facturilor se va face în mod valabil pe oricare din căile menţionate la art. 1.2, respectiv email, fax sau sediu ; totodată comunicarea ori factura se vor putea înmâna unui prepus al chiriașului.

Art. 30 Prezentul contract constituie titlu executoriu raportat la toate sumele datorate în baza sa. Direcţia Fiscală Braşov va lua măsuri de executare silită, după caz, în conformitate cu prevederile legale.

Locator **Chiriaș**

Serviciul Public Administrare Pieţe **.....**

Director

Viza CFP

Întocmit

Blaj Cosmina

Anexa nr. 1
la contractul de închiriere nr.....
titular:.....
intrare în vigoare: **.....**

Anul 2025 luna _____ ziua ____ în mun. Braşov, Piaţa Astra

Subsemnaţii _____ din partea SPAP şi _____ în calitate de reprezentant al chiriașei am procedat azi, data de mai sus, la predarea primirea spațiului nr. 60 ce face obiectul contractului mai sus amintit.

Subsemnatul reprezentant al chiriașei nu am obiecţiuni cu privire la starea bunului închiriat, acesta găsindu-se în stare aptă de a fi exploatat conform destinaţiei sale.

Valorile consumurilor de utilităţi, conform contoarelor, sunt următoarele:
_____
_____
_____
_____

Alte menţiuni, dacă este cazul:
_____
_____
_____
_____

Am predat Am primit

2025

Anexa nr. 2
la contractul de închiriere nr.....
titular: **.....**
intrare în vigoare: **_____;** reziliere la data **_____**

Anul _____ luna ____ ziua ____ în mun. Braşov, Piaţa Astra

Subsemnaţii _____ din partea SPAP şi _____ în calitate de reprezentant al chiriașei am procedat azi, data de mai sus, la predarea primirea spațiului nr. 60 ce face obiectul contractului mai sus amintit, în urma rezilierii/expirării contractului.

Descrierea stării .....:
_____
_____
_____
_____

Situaţia consumului de utilităţi, conform contoarelor, este următoarea:
_____
_____
_____

Alte menţiuni (dacă este cazul) :
_____
_____
_____

Am predat Am primit

2025

Tit. V
FIŞA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la sediul Serviciul Public Administrare Pieţe, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, județul Braşov, etaj I, registratură precizându-se data şi ora, în Registrul Oferte, până la data de 19.02.2025, ora 10°°.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă/spațiu redactată în limba română.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Licitaţia publică se va desfăşura la sediul Serviciul Public Administrare Piețe, str. Nicolae Bălcescu nr. 64, județul Braşov, etaj II, sală şedinţe pe data de 24.02.2025, la ora 10°°.

Cap.II

Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor

ART.1 LICITAŢIA

Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi.

Plicurile închise şi sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la Tit.I.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la Tit.II.

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

2025

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

Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată Documentaţia de Licitaţie aprobată pentru prima licitaţie.

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

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de licitaţie şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparenţă, tratamentul egal, proporţionalitatea, nediscriminarea şi libera concurenţă,

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea acestor principii.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câştigătoare este chiria cea mai mare înscrisă în ofertă.

Pentru determinarea ofertei câştigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentaţia de atribuire.

Anunţul de atribuire se transmite spre publicare pe aviziere/saitul instituției/presa locală/presa națională/ în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

2025

Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

Cap.III
Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acţiunii în justiţie la secţia de contencios administrativ şi fiscal a Tribunalului Braşov.

Tit.IV
Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

Contractul de închiriere trebuie să conţină:

a) – partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) – alte clauze contractuale stabilite de părţi prin acordul lor.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condiţiile legii.

OBLIGAŢIILE CHIRIAȘULUI

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele şi actele juridice săvârşite;
- să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenele stabilite în Caietul de sarcini;
- să solicite şi să obţină autorizaţia de funcţionare în maxim 3 zile de la data încheierii contractului;

2025

- chiriaşul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului;
- să utilizeze spațiul numai pentru activităţile prevăzute în Caietul de sarcini;
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite;
- să respecte regulile urbanistice ale zonei;
- să răspundă de normele de PSI şi SSM pe durata desfăşurării activităţii în spaţiul închiriat;
- să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incubă, în vederea menţinerii spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să promoveze prin mijloace specifice (afişe, bannere, etc) activităţile organizate de proprietar/administrator, la solicitarea acestuia;
- să permită locatorului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale;
- să restituie spațiul pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă, exploatării normale;
- să exploateze spațiul închiriat în mod corespunzător.

OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

- să predea spaţiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosinţă pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei;
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie şi se stabileşte la nivelul a două chirii. Garanţia se restituie la încetarea contractului de către Direcția Fiscală Braşov numai cu acordul Serviciul Public Administrare Piețe Braşov, care va confirma în scris faptul că nu sunt debite aferente subconsumului de utilități, iar bunul închiriat a fost predat în stare corespunzătoare, iar în cazul când există debite se va proceda la îndestularea instituției cu suma până la nivelul debitului stabilit, diferența rămasă se restituie.
- să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
- să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

2025

În cazul nerespectării, din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de închiriere sau al incapacităţii îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptăţită să solicite instanţei competente în a cărei rază teritorială se află sediul locatorului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel.

Chiriașul este obligat la plata chiriei până la data predării spaţiului .

În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a spaţiului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la închiriere.

Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situaţiilor prevăzute la alineatul precedent.

2025

Tit.V

Formulare şi modele de documente

OFERTANT

Formular – F1

Către,

SPAP Braşov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE

pentru închirierea spaţiului cu nr. 60 piața Astra din Braşov

Operatorul economic ....., cu sediul în ..... , judeţul....., str..... nr. ....., telefon....., fax ....., e-mail.....

înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.....având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la ....., existând şi funcţionând potrivit legislaţiei Statului Român, reprezentată legal de ....., cu funcţia de ..... rugăm să ne admiteţi participarea la licitaţia publică pentru închirierea spaţiului nr. 60, piața Astra din Braşov, organizată de U.A.T Braşov prin administrator SPAP Braşov în data de 24.02.2025, orele 10°°.

Menţionăm că am luat cunoştinţă de prevederile caietului de sarcini al licitaţiei şi ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitaţie, în caz contrar pierdem garanţia de participare aferentă și ni se va interzice pe o perioada de 3 (trei) ani participarea la licitațiile organizate de către Serviciul Public Administrare Piețe Brașov.

Ofertant Data

....

Semnătură.....

2025

OFERTANT

Formular - F2

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea spaţiului cu nr.60, piața Astra din Braşov

1) Ofertant _____

2) Sediul societăţii sau adresa _____

3) Telefon / fax _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. înregistrare la Registrul Comerţului_____

8) Obiect de activitate _____

9) Nr. cont _____

10) Banca _____

11) Capitalul social (lei) _____

12) Cifra de afaceri (lei) _____

Data

.....

Semnătură.....

2025

OFERTANT
Formular - F3

DECLARAŢIE

Privind eligibilitatea pentru pentru închirierea spaţiului cu nr. 60, piața Astra din Braşov

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, pentru închirierea spaţiului cu nr. 60, piața Astra din Braşov, organizată de U.A.T. Braşov prin administrator SPAP Braşov, sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunţate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în ţara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligaţiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs şi nu sunt pe cale sa produc prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/ sau spălare de bani;
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală şi o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte;
- informaţiile prezentate autorităţii contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data

.....

Semnătură.....

OFERTANT
Formular - F4

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, pentru închirierea spaţiului cu nr. 60, piața Astra din Braşov, organizată de U.A.T. Braşov prin administrator SPAP Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- voi respecta condițiile de mediu specifice spațiului .

Subsemnatul/ subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data

.....

Semnătură.....

2025

OFERTANT
Formular - F5

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, pentru închirierea spaţiului nr. 60, piața Astra din Braşov, organizată de U.A.T. Braşov prin administrator SPAP Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu voi schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia

Subsemnatul/ subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data

.....

Semnătură.....

2025

Formularul va fi completat şi depus în plicul interior

Formular F6

Formular de ofertă

Pentru pentru închirierea spaţiului nr. 60, piața Astra din Braşov în suprafaţă de 9,97 mp , la licitaţia din data de 24.02.2025, ora 10°°, organizată de U.A.T Braşov prin administrator SPAP Braşov.

1)Preţul de ofertă ..... euro/mp/lună

Declar că voi respecta destinaţia spaţiului, stabilită în Caietul de sarcini aprobat, care a stat la baza organizării licitaţiei şi în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ/JURIDICĂ_____

DOMICILIUL / SEDIUL localitatea _____ str. _____nr. _____,bl._____, sc._____, ap._____, etaj _____,judeţul_____CNP/CUI _____

Semnătura Ofertantului,_____

2025

Formular F7

Acord DGPR

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1. Autoritatea contractantă colectează și prelucrează datele personale ale Ofertantului în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
2.În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, Autoritatea contractantă aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
.3. Datele cu caracter personal ale , comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate de Autoritatea contractantă în scopul executării prezentului contract la care Ofertantului este parte contractantă.
4. Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).
5. Datele personale ale Ofertantului , comunicate în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate de Autoritatea contractantă instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.
6. În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale Ofertantului în alte scopuri decât cele prevăzute de lege, Autoritatea contractantă va informa Ofertantului și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
7. Autoritatea contractantă asigură dreptul Ofertantului la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
8. Datele personale ale Ofertantului sunt păstrate de Autoritatea contractantă pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

Ofertant,

Formular ofertant

Formular F8

DECLARAŢIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul_____,reprezentant/împuternicit al _____
(denumirea şi datele de identificare ale operatorului economic) declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație şi sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situația în care:
- să reprezint, sau să nominalizez persoane care să mă reprezinte în procedura de licitație, care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II - lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante;
- declar că voi informa imediat autoritatea contractantă, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de licitație sau de atribuire a contractului de închiriere;

De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Persoanele cu funcție de decizie privind procedura de licitație sunt:
_____.;
_____
_____
_____
_____

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 57 din Regulamentul financiar UE nr. 966/2012 şi art. 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la « Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art.175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda ».

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului _____
Numele şi prenumele semnatarului_____
Capacitate de semnătură_____

Data _____

2025