

REGULAMENT – CADRU

Privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice deschise privind închirierea bunurilor aparținând domeniului public al municipității din Piața Centrală Agroalimentară Sf. Gheorghe

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentele regulamente-cadru reglementează condițiile de desfășurare a licitațiilor publice deschise , organizate în vederea închirierii bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Piatra Neamț din Piața Centrală Agroalimentară Sf. Gheorghe.

CAPITOLUL II ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Art. 2. Obiectul licitațiilor îl constituie închirierea de tarabe din inox/ spații pentru comercializarea categoriilor de produse indicate, pentru fiecare caz în parte.

- (1) Închirierea se face pe baza unui contract, prin care Municipiul Piatra Neamț, denumit în continuare locator, transmite unei alte persoane, denumită în continuare locatar, dreptul de folosință asupra tarabei/spațiului pentru comercializarea categoriilor de produse indicate, în schimbul unei chirii. La expirarea termenului de închiriere contractul se prelungește în baza unui act adițional, la solicitarea expresă a locatarului, cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea contractului, cu condiția îndeplinirii, la momentul prelungirii, a condițiilor de eligibilitate stabilite la momentul adjudecării tarabei/spațiu.
- (2) Activitățile din spațiile comerciale, aflate în proprietatea publică a Municipiului Piatra Neamț, se desfășoară în conformitate cu prevederile H.G. nr.732/1996, Legea nr.145/2014, HG nr.1334/2004, HG nr.348/2004.

CAPITOLUL III SCOPUL APLICĂRII PROCEDURII

Art.3. Municipiul Piatra Neamț invită persoanele juridice sau fizice autorizate interesate să participe la licitațiile ce se vor organiza în scopul atribuirii contractului de închiriere pe baza datelor descrise în Caietul de sarcini.

CAPITOLUL IV REGULI DE PARTICIPARE ȘI ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Art.4. Principiile care stau la baza organizării licitațiilor pentru închirierea spațiilor comerciale sunt:

- a) Nediscriminarea
- b) Tratatamentul egal

- c) Recunoașterea reciprocă
- d) Transparența
- e) Proportionalitatea
- f) Eficiența utilizării fondurilor publice
- g) Asumarea răspunderii
- h) Libera concurenței
- i) Evitarea concurenței neloiale
- j) Confidențialitatea

Art. 5. Tipul licitației: licitație publică deschisă cu strigare

Art.6. Publicitatea licitației

(1) Comisiile de licitație vor publica anunțul licitației publice într-un cotidian local, pe site-ul Primăriei Piatra Neamț precum și la avizierul pieței, care va conține în mod obligatoriu:

- a) Denumirea și sediul locatorului
- b) Obiectul și durata închirierii
- c) Data, locul și ora desfășurării licitației
- d) Termenul limită(data), locul și ora de unde și până când se procură caietul de sarcini, precum și contravaloarea acestuia
- e) Cuantumul taxei de participare
- f) Termenul limită (data) , locul și ora unde și până când se depun documentațiile prevăzute în caietul de sarcini, în vederea participării la licitație
- g) Cuantumul garanției de participare și modalitatea de constituire a acesteia.

(2) Termenul de la data publicării anunțului până la data desfășurării licitației va fi de 10 zile.

Art.7. Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, autorizată, care îndeplinește condițiile stabilite de organizator, prin prezentul regulament și prin caietul de sarcini .

Art.8. Calificarea ofertanților:

- (1) Orice persoană juridică sau fizică, autorizată în scopul desfășurării activităților de comercializare a categoriilor de produse indicate, pentru fiecare caz în parte, în caietul de sarcini întocmit în vederea organizării licitației, are dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere,
- (2) Ofertantul trebuie să prezinte documentele care dovedesc eligibilitatea, astfel cum se precizează în caietul de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți

Art.9. Nu sunt eligibili ofertanții care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) foștii locatari care, la data organizării licitației, înregistrează debite restante, ca urmare a derulării unor contracte de închiriere în care Municipiul Piatra Neamț are sau a avut calitate de locator.
- b) adjudecatarii care nu au semnat contractul de închiriere la licitațiile anterioare,
- c) nu și-au îndeplinit obligațiile exigibile de plată datorate bugetului local al municipiului Piatra Neamț, precum și cele datorate cu orice titlu bugetului de stat.
- d) nu și-au îndeplinit obligațiile asumate, față de Municipiul Piatra Neamț, printr-un alt contract de închiriere,
- e) furnizează informații false în documentele prezentate
- f) la procedura aplicată pentru atribuirea unui contract de închiriere nu au dreptul de a participa două sau mai multe filiale/sucursale ale aceași societăți mamă, societăți partenere sau legate
- g) membrii comisiei de evaluare constituite pentru atribuirea contractului de închiriere nu au dreptul să aibă calitatea de ofertant, ofertant asociat și nici subcontractant sub sancțiunea nulității contractului în cauză.

Orice ofertant care a obținut un exemplar al caietului de sarcini are dreptul de a solicita, în scris, clarificări despre elementele cuprinse în acesta, cu 5 zile calendaristice înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Art. 10. Documentația necesară înscrierii la licitație:

Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Art.11. Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind :

- a) lista documentelor necesare pentru participarea la licitație , modul și locul de înregistrare al acestora;
- b) cuantumul garanției și taxei de participare la licitație, precum și forma de depunere și condițiile de restituire a acestora;
- c) termenul limită de înscriere la licitație;
- d) data, locul și ora desfășurării licitației;
- e) alte date utile.

Documentele necesare sunt:

- Cerere tip înscriere
- Certificate fiscale eliberate de Direcția Finanțelor Publice a județului Neamț și Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț- prin care se face dovada că ofertantul nu are datorii la bugetul de stat și local
- Autorizație pentru desfășurarea activității comerciale sau certificatul de înmatriculare la ORC sau certificatul de producator vizat
- Copie după chitanțele de plată a documentației și a garanției de participare la licitație
- Procură/împuternicire(dacă e cazul) cu nominalizarea persoanei ce reprezintă ofertantul
- Actul de identitate

Organizatorul are obligația de a exclude din procedura de licitație ofertantul care nu îndeplinește oricare dintre condițiile de eligibilitate sau nu prezintă toate actele doveditoare îndeplinirii acestor condiții.

Art. 12 Elaborarea ofertelor

- (1) Ofertantul va suporta toate costurile asociate depunerii documentelor necesare participării la licitație, iar organizatorul nu va fi responsabil sau răspunzător pentru costurile respective.
- (2) Documentele trebuie să fie redactate în limba română.
- (3) Ofertantul are obligația de a depune cererea de înscriere cu documentele privind îndeplinirea condițiilor de eligibilitate la Serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Piatra Neamț, în schimbul unei confirmări de primire , respectiv nr. de înregistrare , până la data și ora stabilită, care vor fi precizate atât în instrucțiunile pentru ofertanți cat si în anuntul de licitație.
- (4) Propunerea financiară va rezulta în urma licitației publice deschise cu strigare.

CAPITOLUL V**COMISIA DE ORGANIZARE A LICITAȚIILOR**

Art..13 Comisia de organizare și comisia pentru soluționarea contestațiilor se numesc prin Dispoziție scrisă a Primarului Municipiului Piatra Neamț. Comisiile se compun dintr-un număr impar de membri. Din comisie vor face parte 3 membri din aparatul de specialitate al Primarului (Serviciul Patrimoniu, Autorizări și Transport, cabinetului Primarului) și 4 consilieri locali la propunerea partidelor politice reprezentate în Consiliul Local.

Art.14 Membrii comisiei au obligatia de a da o declaratie de imparțialitate și confidențialitate asupra oricăror informații prezentate de către candidați și prin care confirmă că nu se află în niciuna dintre situațiile următoare:

1. nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul social subscris al nici unuia dintre ofertanți sau subcontractanți.
2. în ultimii 3 ani nu au avut contracte de muncă sau de colaborare cu nici unul dintre ofertanți și nu au făcut parte din consiliul de administrație sau din orice alt organ de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți sau subcontractanți;
3. nu sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoanele fizice ofertante sau persoanele fizice care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unui dintre ofertanți;

Art. 15. Situațiile de incompatibilitate pot fi sesizate și de către terți.

Art. 16. Modul de lucru al comisiei de licitație este stabilită de către președintele comisiei, de comun acord cu membrii acesteia. Orice decizie a comisiei trebuie să întrunească votul a cel puțin jumătate plus unul din numărul membrilor săi.

Art. 17. Comisiile de licitație au următoarele atribuțiuni:

1. Întocmesc și publică anunțurile de organizare a licitațiilor
2. Întocmesc caietele de sarcini pentru licitații
3. Primesc și verifică dosarele depuse
4. Organizează operațiunile de licitație propriu-zisă
5. Hotărăsc descalificarea sau calificarea ofertanților care îndeplinesc condițiile de participare la licitație la momentul depunerii documentațiilor, menționând cele constatate în procesul-verbal, în care se va consemna, de asemenea, procedura de desfășurare a licitației, pașii de licitație
6. Stabilesc și declară câștigătorul licitației
7. Hotărăște asupra necesității suspendării procedurii de licitație, până la soluționarea contestațiilor.

CAPITOLUL VI

LICITAȚIA

Art. 18 Licitația pentru închirierea spațiilor comerciale/tarabe este publică, deschisă, cu strigare la care poate participa orice persoană fizică sau juridică, română, autorizată, care îndeplinește condițiile stabilite de organizator, prin prezentul regulament și prin caietele de sarcini.

- (1) Licitația se desfășoară cu participarea a minim 2 ofertanți eligibili, pentru fiecare spațiu/taraba
- (2) În cazul în care se prezintă un singur ofertant sau nu se prezintă niciunul, licitația se va relua în termen de 5 zile calendaristice. La reluarea licitației se va urma aceeași procedură, detaliată anterior. În cazul în care spațiul/taraba nu se va licita după cele două încercări de atribuire, acesta va fi încredințat prin atribuire direct singurului ofertant.
- (3) Licitația deschisă se desfășoară cu strigarea tarifului unitar de închiriere, unitatea de măsură fiind tariful lunar de închiriere exprimat în lei, începând de la tariful de închiriere minim de pornire, indicat în caietul de sarcini, crescător, în pași succesivi, valoarea pasului minim fiind de 5% din prețul de pornire.
- (4) Pentru a fi validată, licitația deschisă va avea minim 2(doi) pași peste prețul de pornire.
- (5) Reprezentantul împuternicit de către ofertant pentru a participa la licitația deschisă cu strigare a tarifului lunar de închiriere are obligația de a exprima tariful unitar în lei, cu glas tare, conform regulilor de la al. (4) răspunzând numai la întrebările și solicitările președintelui comisiei

Art. 19 (1) Deschiderea licitației se va face de către comisia de evaluare la data și în locul indicat în anunțul de participare și în instrucțiunile pentru ofertanți. Ofertantul are obligația de a fi prezent la

deschiderea licitației sau poate împuternici un reprezentant care să îl reprezinte.

(2) Nici o documentație depusă de ofertanți nu poate fi respinsă la deschidere, cu excepția celei care: - este depusă/transmisă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație sau este primită de organizator după expirarea datei și orei limită de primire a ofertelor.

(3) Documentația aflată în una dintre cele 2 situații precizate la al. 2 se returnează, iar ofertantul nu poate participa la licitația cu strigare.

Art.20 Examinarea documentelor prezentate în vederea stabilirii eligibilității

(1) Membrii comisiei au obligația de a verifica îndeplinirea condițiilor de elibibilitate a ofertanților,

(2) Sunt declarați admiși, la procedura de licitație deschisă cu strigare, ofertanții care au întrunit toate condițiile de participare stipulate în instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini

(3) După verificarea documentelor depuse de ofertanți, presedintele comisiei, în ordinea obiectivelor propuse, deschide sedinta de licitație. Ofertanții înscriși și declarați eligibili au obligația de a anunța cu glas tare suma oferită. Pentru adjudecare este obligatoriu parcurgerea a minim 2(doi) pași, exclusiv prețul de pornire. Valoarea pasului de licitație se va stabili prin caietul de sarcini, funcție de destinația și suprafața spațiului comercial.

(4) Ofertanții vor fi luați în evidență pentru participarea la licitație numai după achitarea taxei de participare, în suma de **300 lei**. Taxa de participare nu face obiectul restituirii. Licitația se aplică tuturor închirierilor a căror perioadă este mai mare de 1 lună.

(5) Nici o documentație depusă de ofertanți nu poate fi respinsă la deschidere cu excepția : este depusă/transmisă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație sau este primită de organizator după expirarea datei și orei limită de primire a ofertelor și nu este însoțită de dovada constituirii taxei de participare în valoare de **300 lei**.

(6) Ofertanții aflați în una din cele 3 situații de la al. 5 vor fi excluși de la licitație.

Art. 21 Prețul de pornire la licitație este cel stabilit prin Regulamentul de organizare și funcționare și va fi prevăzut în caietul de sarcini.

Art.22 (1)Contravaloarea furnizării de utilități nu este inclusă în tariful de închiriere, mențiune ce va fi inclusă în mod obligatoriu atât în caietul de sarcini, cât și în contractual de închiriere,

(2) Costul utilităților se va factura lunar.

Art. 23 Stabilirea ofertei câștigătoare

Pentru fiecare reper care face obiectul licitației vor participa minim doi ofertanți. În cazul în care sunt înscriși doar doi ofertanți, pentru fiecare reper se vor face obligatoriu cel puțin doi pași, adică reperul aflat în discuție nu va fi adjudecat decât după ce ofertanții vor oferi cu cel puțin doi pași mai mult decât prețul de pornire al licitației. În cazul în care nu se fac cel puțin doi pași de către ofertanții care participă, licitația pentru acel spațiu va fi anulată și reperul va fi scos la o licitație ulterioară.

Art. 24 – (1) Comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de licitație care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei, cât și de către ofertanți sau reprezentanții ofertanților la finalizarea licitației cu strigare.

(2)Fiecare ofertant care a semnat procesul-verbal de licitație are dreptul de a primi o copie de pe acesta în baza unei solicitări.

Art. 25 – După momentul adjudecării, câștigătorul are obligația de a semna contractul de închiriere în termen de 5 zile calendaristice de la data comunicării

acestui. Contractul intră în vigoare începând cu data semnării.

CAPITOLUL VII CONTESTAȚII ȘI LITIGII

Art.26 (1) Ofertanții au dreptul de a formula în scris contestații împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației, în termen de 24 de ore de la momentul înmânării procesului – verbal de licitație.

(2) Contestația suspendă orice procedură de reluare a licitației sau de atribuire a spațiului.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), comisia de organizare și desfășurare a licitației poate refuza suspendarea procedurii când contestația este vădit neîntemeiată și nelegală.

Art. 27 (1) Soluționarea contestației se face de către Comisia de soluționare a Contestațiilor, constituită în acest sens prin Dispoziția Primarului municipiului Piatra Neamț, în termen de 48 de ore după depunerea acesteia.

(2) Comisia de licitație va pune la dispoziția Comisiei de soluționare a contestațiilor toate documentele necesare soluționării acesteia. Aceasta va analiza sesizarea și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementează procedura de selecție.

(3) Prin dispoziția de soluționare se poate admite sau respinge contestația.

(4) În cazul admiterii contestației, se organiza o nouă licitație.

(5) Împotriva dispoziției de soluționare a contestației, contestatorul nemulțumit se poate adresa Tribunalului Neamț - secția de contencios administrativ și fiscal.

Capitolul VIII

- DREPTUL AUTORITĂȚII CONTRACTANTE DE A RELUA APLICAREA PROCEDURII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 28 – (1) Organizatorul are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere numai în următoarele circumstanțe:

a. nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței, respectiv numărul de ofertanți este mai mic decât cel minim prevăzut pentru fiecare procedură;

b. nici unul dintre ofertanți nu este eligibil sau nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

c. documentațiile depuse sunt necorespunzătoare, respectiv:

- (i) fie sunt depuse după data și ora limită de depunere;

- (ii) fie nu conțin toate documentele de eligibilitate așa cum au fost acestea solicitate;

- (iii) fie conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru organizator;

d. circumstanțe excepționale afectează procedura pentru atribuirea contractului de închiriere sau este imposibilă încheierea contractului.

(2) Decizia de anulare nu creează vreo obligație organizatorului față de ofertanți.

(3) Anularea aplicării procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere va fi consemnată în procesul –verbal al licitației.

Capitolul IX - OBLIGAȚIA AUTORITĂȚII CONTRACTANTE DE A RELUA APLICAREA PROCEDURII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

Art. 29 Autoritatea contractantă are obligația de a relua procedura licitației până la atribuirea spațiului, avându-se în vedere particularitățile care au condus la neatribuirea acestuia.

Capitolul X - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 30 - (1) Organizatorul are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de licitație, în termen de 5 zile calendaristice de la data comunicării acestuia .

(2) Ofertantul câștigător va depune, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, precum și bună folosință și exploatare a spațiului închiriat, contravaloarea chiriei licitate pentru 1 (una) lună, sumă ce nu va fi purtătoare de dobândă.

(3) Ofertantul câștigător are obligația de a constitui garanția prevăzută la alin. (2) în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării procesului – verbal de adjudecare, într-un cont de garanție ce va fi deschis la Trezoreria Piatra Neamț.

(4) Această garanție va fi reținută de către Primăria Piatra Neamț, în cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale.

(5) Din această garanție, pe parcursul derulării contractului, locatorul poate acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente acestora.

(6) Suma constituită cu titlu de garanție va fi restituită în termen de 14 zile calendaristice de la expirarea contractului și numai ca urmare a respectării clauzelor contractuale pe toată perioada derulării acestuia.

Art. 31 - Fraudă și corupție

(1) - Ofertantul nu are dreptul de a influența sau de a încerca să influențeze comisia de licitație în decizia de stabilire a ofertei câștigătoare, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

(2) - Comisia de licitație are obligația de a exclude orice ofertant în cazul în care se dovedește că acesta a fost sau este angajat în practici corupte ori frauduloase în legătură cu procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.