HOTĂRÂREA Nr. 293/2026

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, aflat în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 octombrie 2026;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla nr. 46436/14.10.2026 și Raportul de specialitate întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, înregistrat nr. 46444/14.10.2026, prin care s-a propus adoptarea hotărârii cu privire la aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, aflat în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc;

Pe baza rapoartelor comisiilor:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism;
- sănătate, protecție socială, tineret, sport, agrement, turism și culte.

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 177/2012 al Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea includerii în valoarea chiriei a taxei pe clădiri datorată bugetului local de către persoanele juridice pentru clădirile proprietate publică sau privată a municipiului Miercurea-Ciuc, concesionate, închiriate, date în administrare, ori în folosință, modificată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 55/2016;
- Hotărârea nr. 7/2022 al Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Municipiului Miercurea - Ciuc, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 6/2008 al Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc privind însușirea Listei de inventar cu bunurile care alcătuiesc domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, modificată și completată la anexa prin Hotărârea Guvernului nr. 299/2010, poziția 303;

Ținând cont de Adresa nr. 268/15.01.2026 al Agenției Naționale de Administrare Fiscală, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 1565/15.01.2026, privind numirea unui reprezentant în comisiile de evaluare a ofertelor depuse în vederea concesionării sau închirierii

de bunuri proprietate publică și privată, prin licitație publică, de către Municipiul Miercurea-Ciuc;

Luând în considerare Procesul-verbal de predare-preluare nr. 29630/01.07.2026, prin care administratorul societății Rovak Cafe SRL predă Municipiului Miercurea-Ciuc spațiul comercial din incinta imobilului situat în Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2;

Având în vedere prevederile art. 858, 861 alin. (3) și art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 108, lit. c), 129 alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. a), art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 297 alin. (1) lit. c), art. 332-348, respectiv art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, aflat în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc, conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. **(1)** Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului comercial, în suprafață totală de 131 mp, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire.

(2) Imobilul – spațiul comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, compusă din 109,49 mp Cafenea + 1,72 mp Grup sanitar femei + 4,17 mp Grup sanitar bărbați + 1,11 mp Spațiu curățenie + 8,46 mp Hol circulație + 1,44 mp Vestiar personal + 4,75 mp Depozit, aparține domeniului public al Municipiului Miercurea Ciuc, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 61242 a localității Miercurea-Ciuc, nr. cadastral 7529.

(3) Imobilul este evidențiat în evidențele contabile sub nr. inventar K224, cu o valoare totală de inventar de 5.727.030,00 lei. Valoarea de inventar aferent spațiilor date în închiriere este de 759.353,17 lei.

(4) Scopul închirierii este amenajarea unei cafenele.

(5) Prețul de pornire al licitației, respectiv al închirierii este de 7,2 Euro/mp/lună.

Art. 3. Se aprobă Caietul de sarcini, conform **Anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă modelul Contractului de închiriere, conform **Anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă Documentația de atribuire, conform **Anexei nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. **(1)** Se aprobă desemnarea în comisia de evaluare a ofertelor a D-lui Bardocz László, consilier municipal și a D-lui Veress Ottó Benjamin, consilier municipal, iar ca membrii supleanți a D-lui Bogos Ákos consilier municipal, și a D-lui Cilip Árpád, consilier municipal.

(2) Comisia de evaluare se desemnează prin dispoziția primarului.

Art. 7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică:

a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;

b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Korodi Attila;

c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Bors Béla;

d) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Dósa Szilárd;

e) Direcției economice și fiscale;

f) Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Pro Cultura Siculi, prin grija Serviciului patrimoniu și comercial;

g) Serviciului patrimoniu și comercial,

h) Consilierilor municipali desemnați.

i) Arhitectului șef;

j) Serviciului cultural, de învățământ, sport și tineret.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFAHRT ADOLF

Anexă nr. 1. la Hotărârea nr. 293 /2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, aflat în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc

Capitolul I.
OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 1. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de proprietar.
Art. 2. Obiectul prezentei închirieri îl formează spațiul comercial, în suprafață totală de 131 mp, compusă din 109,49 mp Cafenea + 1,72 mp Grup sanitar femei + 4,17 mp Grup sanitar bărbați + 1,11 mp spațiu curățenie + 8,46 mp Hol circulație + 1,44 mp Vestiar personal + 4,75 mp Depozit, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2.
Art. 3. (1) Imobilul, destinat închirierii, este înscris în Cartea Funciară nr. 61242 localității Miercurea Ciuc nr. cadastral 7529, pe numele Municipiului Miercurea-Ciuc figurând în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc, evidențiat sub nr. inventar K224, și spațiul are destinația de cafenea.
(2) În privința consumului de energie electrică, respectiv de apă potabilă și canalizare, spațiul este contorizat pasant, contravaloarea utilităților urmând a se factura lunar de către administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi. Cheltuielile de încălzire vor fi facturate de către administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi, pe baza consumului de energie termică pe mp. Pentru deșeurile acumulate chiriașul are obligația de a contracta serviciile cu furnizorii în nume propriu, în baza contractului de închiriere.

Capitolul. II.
MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Art. 4. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele:

a) art. 858, 861 alin. (3) și art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
b) art. 108, lit. c), art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
c) administrarea eficientă al patrimoniului public pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
d) ținând cont de locația imobilului, în centrul orașului și în imediata vecinătate a cinematografului cu un vad comercial important, considerăm că existența unei unități de tip cafenea, cu servicii de calitate este importantă în acest loc și contribuie la creșterea atractivității zonei atât pentru locuitorii orașului, cât și pentru turiștii care vizitează orașul;
e) prin închiriere, întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a obiectivului închiriat, cade în sarcina locatarului;
f) locatarul va acoperi în întregime costurile ocazionate de întreținerea și exploatarea obiectivului închiriat;
g) locatarul va achita proprietarului o chirie lunară stabilită prin contract, rezultată din desfășurarea licitației.

Capitolul III.
DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 5. Spațiul comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, se închiriază pentru o durată de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, iar locatorul va putea actualiza prețul chiriei.

Capitolul IV.
ELEMENTE DE PREȚ

Art. 6. Prețul de pornire propus, respectiv prețul minimal închirierii este de 7,2 Euro/mp/lună. Se propune acest preț, având în vedere următoarele motive:

- Conform Raportului de evaluare nr. 32602/20.07.2026, la calcularea chiriei s-a avut în vedere valoarea chiriei de piață la imobilele similare, respectiv s-a estimat chiria la 7,2 Euro/mp/lună.
- În perioada 2022-2026 chiria a fost 4,5 Euro/mp/lună, stabilită conform procesului-verbal de adjudecare a licitației.

Art. 7. Modul de achitare a chiriei va fi stabilit prin contractul de închiriere.

Capitolul V.
INVESTIȚII DE REALIZAT

Art. 8. În baza contractului de închiriere imobilul – spațiu comercial va fi folosit în scopul amenajării unei cafenele.
Art. 9. Imobilul va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit proprietarului, în deplină proprietate, liber de orice sarcini.

Capitolul VI.
TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI

Art. 10. După aprobarea închirierii de către consiliul local, se publică anunțul privind organizarea licitației publice.
Art. 11. Termenul minim de predare a ofertelor, este de 20 de zile calendaristice începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.
Art. 12. Contractul de închiriere se încheie după împlinirea de 20 de zile calendaristice de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, în conformitate cu legea română.

Capitolul VII.
MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Art. 13. Procedura de închiriere propusă se desfășoară prin licitație publică prin care orice persoană fizică, persoană fizică autorizată și/sau persoană juridică, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Art. 14. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, în caz contrar locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, care va fi valabilă dacă se prezintă cel puțin 1 ofertă conformă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o oferta valabilă, se va anula procedura de licitație.

Art. 16. Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice. Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, se realizează contra cost, pentru suma de 25 lei.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFAR[illegible]IDOLF

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 293/2026

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, aflat în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat în baza legislației în vigoare, având ca temei legal Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. ____/2026.
1.2. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de locator.

CAPITOLUL II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII ȘI DESTINAȚIA BUNULUI ÎNCHIRIAT

2.1. Obiectul prezentei închirieri îl formează imobilul – spațiu comercial, în suprafață totală de 131 mp, compusă din 109,49 mp Cafenea + 1,72 mp Grup sanitar femei + 4,17 mp Grup sanitar bărbați + 1,11 mp spațiu curățenie + 8,46 mp Hol circulație + 1,44 mp Vestiar personal + 4,75 mp Depozit, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2.
2.3. Scopul închirierii este amenajarea unei cafenele.
2.4. Imobilul, destinat închirierii, este înscris în Cartea Funciară nr. 61242 localității Miercurea Ciuc nr. cadastral 7529, pe numele Municipiului Miercurea-Ciuc, figurând în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc, evidențiat sub nr. inventar K224, și spațiul are destinația de cafenea.
2.5. În privința consumului de energie electrică, respectiv de apă potabilă și canalizare, spațiul este contorizat pasant, contravaloarea utilităților urmând a se factura lunar de către administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi. Cheltuielile de încălzire vor fi facturate de către administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi, pe baza consumului de energie termică pe mp. Pentru deșeurile acumulate chiriașul are obligația de a contracta serviciile cu furnizorii în nume propriu, în baza contractului de închiriere.

CAPITOLUL III. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

3. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele:
- art. 858, 861 alin. (3) și art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 108, lit. c), art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- administrarea eficientă al patrimoniului public pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- ținând cont de locația imobilului, în centrul orașului și în imediata vecinătate a cinematografului cu un vad comercial important, considerăm că existența unei unități de tip cafenea, cu servicii de calitate este importantă în acest loc și contribuie la creșterea atractivității zonei atât pentru locuitorii orașului, cât și pentru turiștii care vizitează orașul;

- prin închiriere, întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a obiectivului închiriat, cade în sarcina locatarului;
- locatarul va acoperi în întregime costurile ocazionate de întreținerea și exploatarea obiectivului închiriat;
-locatarul va achita proprietarului o chirie lunară stabilită prin contract, rezultată din desfășurarea procesului de licitație.

CAPITOLUL IV. DURATA ÎNCHIRIERII

4.1. Durata închirierii spațiului comercial în suprafață totală de 131 mp, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.
4.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea locatarului, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata chiriei. În această situație locatorul va putea actualiza prețul chiriei.

CAPITOLUL V. CHIRIA ȘI GARANȚII FINANCIARE

5.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea spațiului comercial este propusă de 7,2 Euro/mp/lună, conform art. 2, alin. (4) din HCL nr. ____/2026.
5.2. Chiria se facturează în Lei până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni, pentru luna pe care urmează să se efectueze plata, la cursul BNR valabil la această dată.
5.3. Chiria se achită până la sfârșitul lunii pentru care se face plata, dată la care factura devine scadentă.
5.4. În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit de lege pentru creanțe fiscale.
5.5. Neplata în termen pe două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a imobilului.
5.6. La încheierea contractului de închiriere, locatarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, în cuantum echivalent cu două chirii. Din această sumă locatorul poate reține penalitățile și sumele datorate de locatar.
5.7. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator dovada taxei de procurare a documentației de atribuire – în situația în care solicită un exemplar al documentației de atribuire pe suport de hârtie și/sau magnetic – și a garanției de participare.
Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la suma de 1.886 Euro (contravaloarea a două chirii la prețul de pornire), care va fi depusă în numerar la casieria municipiului Miercurea-Ciuc, în lei, la cursul de schimb valutar valabil la data publicării anunțului de licitație.
Ofertanților necâștigători garanția de participare se restituie, la cerere, în termen de 5 zile de la data adjudecării. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia;

b) în cazul revocării ofertei de către ofertanți după adjudecare, cu consecința suportării și a altor despăgubiri;

c) în cazul neprezentării la licitația publică;

d) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformarea acesteia în garanție de bună plată, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

CAPITOLUL VI. CONDIȚII DE MEDIU

6.1. Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel, precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizate de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personal.
6.2. Locatarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

CAPITOLUL VII. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI ȘI CONDIȚIILE INVESTIȚIEI

7.1. Soluțiile de arhitectură și de amenajare interioară și exterioară vor fi avizate de arhitectul șef al municipiului.
7.2. Denumirea cafenelei va fi „Petőfi Kávéház". Toate inscripțiile vor purta această denumire, inclusiv logourile și orice alte materiale publicitare folosite de chiriaș.
7.3. Imobilul – spațiul comercial va fi folosit în scopul amenajării unei cafenele.
7.4. Spațiul comercial va fi folosit conform destinației stabilite la pct. 7.3, în baza contractului de închiriere.
7.5. Spațiul comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit locatorului, în deplină proprietate, liber de orice sarcini.

CAPITOLUL VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1. Drepturile și obligațiile părților sunt cele prevăzute în cuprinsul modelului contractului de închiriere, care face parte integrantă din documentația de atribuire.

CAPITOLUL IX. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI

9.1. Condițiile de valabilitate a ofertelor sunt detaliate în cuprinsul Documentației de atribuire - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

CAPITOLUL X. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

10.1. Amenajarea cafenelei va fi susținută numai din fondurile proprii ale chiriașului, neimplicând eforturi financiare din partea locatorului.
10.2. Locatorul nu are obligația să garanteze în nici un fel obținerea fondurilor presupuse pentru realizarea lucrărilor de amenajare.

CAPITOLUL XI. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

11.1. Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă. Contractul de închiriere se încheie după trecerea unui termen de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.
11.2. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace in regim de continuitate și de permanentă a bunului ce face obiectul închirerii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.
11.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică se anulează, iar ofertantul pierde garanția depusă pentru participare, locatorul

11.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică se anulează, iar ofertantul pierde garanția depusă pentru participare, locatorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și caietului de sarcini.

CAPITOLUL XII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

12.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.
12.2. Contractul de închiriere poate înceta în următoarele situații:
(1) Prin acordul de voință al părților de la data restituirii de către locatar a bunului închiriat.
(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închirierii sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată locatorul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. In aceste situații locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar.
(4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator. Locatorul va notifica de îndată intentia de denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
(5) În cazul în care locatarul nu își respectă obligația de a depune garanția pentru neplata chiriei, în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.
(6) În cazul in care locatarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului.
(8) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa locatarului, acesta este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, imobilul , în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă locatorului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de închiriere, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea chiriei și a penalităților calculate până la preluarea bunului.
(9) În condițiile încetării contractului de închiriere din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către locator.

CAPITOLUL XIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

13.1. Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.
13.2. Pe toată durata închirierii părțile se vor supune legislației în vigoare în România și prevederilor hotărârii consiliului local.

CAPITOLUL XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii imobilului.

14.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, fără însă a se limita la acestea, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.
14.3. Toate lucrările privind obținerea unor eventuale avize, racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare, dacă este cazul, îl privesc pe locatar.
14.4. Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice. Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, se realizează contra cost, pentru suma de 25 lei.
14.5. Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită în prezentul caiet de sarcini și în instrucțiunile de participare la licitație.
14.6. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local al municipiului Miercurea-Ciuc și față de bugetul de stat, achitarea documentației de licitație, dacă este cazul, și a garanției de participare.
14.7. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Municipiului Miercurea-Ciuc. Cererea trebuie făcută în interiorul termenului de 10 zile, în caz contrar, se consideră că ofertantul a renunțat la dreptul de a solicita restituirea garanției de participare.
14.8. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
14.9. Eventualele contestații cu privire la modul de desfășurare al licitației se depun la sediul organizatorului în termen de 3 zile de la data comunicării rezultatului licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar ral
WOHLFAR OLF

Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. 293/2026

Model - CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. ____ din _____

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. _____/2026 și a Procesului-verbal de licitație nr. _____/__.__.2026.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A, având cod fiscal 4245747, reprezentat prin Bors Béla - viceprimar, în calitate de **LOCATOR,**

și

2._____ cu domiciliul/sediul în municipiul_____, str._____ nr._____, posesor al C.I. seria_____ nr. _____/înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul ____ sub nr. _____, având cod unic de înregistrare _____ și cont bancar RO _____ deschis la _____ reprezentată prin _____, în calitate de **LOCATAR.**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Obiectul prezentei închirieri îl formează imobilul – spațiu comercial, în suprafață totală de 131 mp, compusă din 109,49 mp Cafenea + 1,72 mp Grup sanitar femei + 4,17 mp Grup sanitar bărbați + 1,11 mp spațiu curățenie + 8,46 mp Hol circulație + 1,44 mp Vestiar personal + 4,75 mp Depozit, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2.

(2) Imobilul, destinat închirierii, este înscris în Cartea Funciară nr. 61242 localității Miercurea Ciuc, nr. cadastral 7529, pe numele Municipiului Miercurea-Ciuc, figurând în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc, evidențiat sub nr. inventar K224, și spațiul are destinația de cafenea.

(3) Scopul închirierii este amenajarea unei cafenele.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani. Contractul intră în vigoare începând cu data semnării acestuia de către ultima parte.

(2) Contractul poate fi prelungit, la cererea locatarului, prin acordul ambelor părți, cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei. În această situație locatorul va putea actualiza prețul chiriei.

Art 4.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;
2. La încheierea prezentului contract să constituie garanția pentru neplata chiriei, echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni consecutive;
3. Să opteze pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate la semnarea contractului de închiriere;
4. În maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia de la locator bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește;
5. Să achite consumul contorizat pasant (sub-contorizat) în ceea ce privește utilitățile de apă- canalizare și curent electric. În privința consumului de energie electrică, respectiv de apă potabilă și canalizare, spațiului este contorizat pasant, contravaloarea utilităților urmând a se factura lunar de către administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi. Cheltuielile de încălzire vor fi facturate de către administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi, pe baza consumului de energie termică pe mp. Pentru deșeurile acumulate chiriașul are obligația de a contracta serviciile cu furnizorii în nume propriu, în baza contractului de închiriere.;
6. Să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele necesare utilizării bunului conform destinației obiectului închirierii;
7. Să își îndeplinească obligațiile față de furnizării de utilități și față de administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi, în ceea ce privește consumul de utilități. În situația în care contractul încetează, obligațiile curente și restante ale locatarului față de prestatorii de utilități și față de administratorul imobilului rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.;
8. Să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de locatar, cu respectarea art. 2, alin. (3).;
9. Să achite locatorului chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
10. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar, dau dreptul locatorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția.
11. Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
12. Să solicite locatorului, efectuarea reparațiilor necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință, care nu pot fi amânate, și care potrivit legii trebuie efectuate de locator;
13. Să asigure bunul închiriat potrivit legii;
14. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
15. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;
16. Să nu subînchirieze și să nu schimbe destinația imobilului;

17. Să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al locatorului;
18. Să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
19. Să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatarului;
20. Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
21. Să aducă la cunoștința locatorului orice defecțiune tehnică ori altă situație, care ar putea să constituie pericol de incendiu;
22. Responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate locatarului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
23. Să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință. Locatorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
24. Să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
25. Să asigure aprovizionarea cafenelei cu respectarea dispozițiilor HCL nr. 302/2021 privind aprobarea reglementării accesului auto în zona pietonală din Str. Petőfi Sándor și str. Pantei din Mun. Miercurea-Ciuc;
26. Să realizeze cafeneaua conform proiectului descris în Oferta tehnică, respectând parametrii tehnici și calitativi descriși în cuprinsul ofertei, respectiv în termenul asumat;
27. Să pună în funcționare cafeneaua în termenul asumat prin oferta depusă;
28. Să obțină autorizația de funcționare din partea Municipiului Miercurea-Ciuc în conformitate cu regulamentul aprobat în acest sens;
29. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
30. Locatarul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către locatar în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din partea locatarului.
31. Să organizeze, lunar, cel puțin un eveniment cultural, pentru care va solicita acordul prealabil scris al Serviciului cultural, de învățământ, sport și tineret din cadrul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4.2. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

1. După semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea locatarului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
2. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
3. Să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de ne-plata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
4. Să confere locatarului dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;

5. Să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
6. Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
7. Să solicite locatarului efectuarea lucrărilor de reparații care cad în sarcina acestuia, generate de normala exploatare a bunului;
8. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;
9. Să preia bunul, de la fostul locatar la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art. 4.3. La obligațiile prevăzute art. 4.1 și art. 4.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

V. CHIRIA ȘI MODALITĂȚIILE DE PLATĂ

Art. 5. (1) Chiria pentru folosirea spațiului este de _____Euro/mp/lună, conform procesului verbal de adjudecare a licitației nr.....din data de..... Chiria se facturează în Lei până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni, pentru luna pe care urmează să se efectueze plata, la cursul BNR valabil la această dată.

(2) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(3) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgență pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de plata chiriei.

(4) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către locator.

(5) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul locatorului RO82TREZ325121A300530XXXX deschis la Trezoreria Miercurea-Ciuc, sau în numerar la casieria locatorului.

Art. 6. (1) Locatarul va constitui și va menține pe toată perioada contractului, în contul Locatorului garanția reprezentând echivalentul a două chirii, care a fost depusă în numerar la caseria municipiului Miercurea-Ciuc sau achitată prin virament.

(2) Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nici o formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

Art. 7. În privința consumului utilități locatarul are obligația de a achita factura lunară primită de la furnizor pe bază de contract sau factura primită de la administratorul imobilului, ADI Pro Cultura Siculi. În privința deșeurilor, locatarul încheie contract propriu cu o firmă autorizată în acest sens.

Art. 8. Neplata la termen a chiriei și a utilităților constituie o încălcare a prezentului Contract și atrage plata de penalități în cuantum de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data plății sumei datorate.

Art. 9. Chiria și penalitățile de întârziere pot fi modificate potrivit actelor normative și hotărârilor consiliului local ce intervin ulterior încheierii contractului, cu condiția notificării locatarului cu 30 de zile înainte de aplicarea noilor tarife care se referă la activitatea în speță.

Art. 10. Neplata chiriei și/sau a utilităților o perioadă de 2 luni consecutive atrage desființarea de drept a Contractului, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune – interese, dacă este cazul.

VI. LUCRĂRI

Art. 11.1. Locatarul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările asumate prin oferta tehnică depusă în faza adjudecării licitației.

Art. 11.2. Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local Miercurea-Ciuc și vor fi avizate și confirmate în prealabil, în scris, de către locator.

Art. 11.3. Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenenție de la locator.

Art. 11.4. Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către locatar, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art. 11.5. Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12.1. Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz, majorări de întârziere și/sau daune interese.

Art. 12.2. (1) Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei, precum și pentru neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 11.1.

(2) Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art. 12.3. Daunele - interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat. Constituie paguba efectivă contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației precum și contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației. Constituie câștig nerealizat echivalentul chiriei trimestriale, precum și echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei. În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioda dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune-interese.

VIII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 13. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

Art. 14. Contractul de închiriere poate înceta în următoarele situații:

(1) Prin acordul de voință al părților de la data restituirii de către locatar a bunului închiriat.

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, înscris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închirierii sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată locatorul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de

exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. In aceste situații locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar.
(4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator. Locatorul va notifica de îndată intentia de denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
(5) În cazul în care locatarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 6 alin. (1), în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.
(6) În cazul in care locatarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului.
(8) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa locatarului, acesta este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, imobilul , în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă locatorului dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de închiriere, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea chiriei și a penalităților calculate până la preluarea bunului.
(9) În condițiile încetării contractului de închiriere din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către locator.

IX. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 15.1. Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi solutionată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.
Art. 15.2. Pe toată durata închirierii părțile se vor supune legislației în vigoare în România și prevederilor hotărârii consiliului local.

X. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art. 16.1. Predarea-primirea bunului se efectuează de locator după semnarea contractului de către ambele părți, în maxim 30 zile de la constituirii garanției pentru neplata chiriei, iar de către locatar, la încetarea contractului.
Art. 16.2. Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.
Art. 16.3. Locatorul va putea proceda la încheierea procesului-verbal de predare-primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare-primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului-verbal ori starea spațiului de la momentul predării.
Art. 16.4. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul-verbal de predare-primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, dacă acestea există, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spațiului.
Art. 16.5. Bunurile locatarului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de căte locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către locatar la momentul încheierii procesului-verbal de predare-primire la finalizarea contractului ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul acestui proces-verbal, fără a produce degradări spațiului locatorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate

în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea acesteia.

Art. 16.6. Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar la momentul predări primirii imobilului către locator, ori în termenul convenit de către părți prin procesul-verbal de predare-primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către locatar, devin de drept proprietatea locatorului, locatarul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea.

XI. CLAUZE SPECIALE

Art. 17. Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art. 18. Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune in justiție numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

Art. 19. Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere. Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:

a. blocajul financiar existent în economia națională,
b. dificultățile de lichiditate,
c. creșterile intempestive ale prețurilor,
d. incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un terț, sunt și rămân previzibile.

Art. 20. Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art. 21. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului in termenul prevăzut mai sus, duce la decăderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Art. 22. În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii.

XII. CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Art. 23. (1) Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, in 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, se vor aplica 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) Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

(4) Categorii de date: 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, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

(6) În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(7) Contractantul are dreptul 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 contractantului vor fi păstrate de autoritea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 24. Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 25. Prevederile caietului de sarcini cu nr. ...../..... sunt obligatorii pentru părțile contractante.

Art. 26. Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 27. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 28. Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

LOCATOR **LOCATAR**

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART[illegible]DOLF

Anexa nr. 4 la Hotărârea nr. 293/2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE -
Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

A. Organizatorul licitației

Proprietar: Municipiul Miercurea-Ciuc.

Adresa: 530103 Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A, județul Harghita

Cod fiscal: 4245747

Contact:**Telefon:** 00-40-266-315120, interior 224; 0743-040 500

E-mail:primaria@miercureaciuc.ro, salamonildiko@szereda.ro

Ofertanții interesați pot participa la licitația publică organizată în conformitate cu:

- prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Hotărârii Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr. ...../2026 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, aflat în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc

B. Desfășurarea licitației

Licitația publică pentru închiriere imobilului - spațiu comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2, va avea loc în ziua de .....**2026, ora 12.00,** la sediul Municipiului Miercurea - Ciuc.

Ofertanții vor transmite ofertele la sediul municipiului Miercurea Ciuc din str. Mihai Eminescu nr. 3A, până la .....**2026 ora 10.00.**

Anunțul pentru licitația publică va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori afișat la sediul municipiului Miercurea-Ciuc.

Anunțul de licitație va fi trimis spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și să obțină documentația de atribuire.

Documentația de atribuire poate fi comunicată, la cerere, oricărei persoane interesate. Modalitățile de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate sunt:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) pe suport de hârtie sau magnetic, la cererea persoanei interesate, însoțită de copia dovezii de achitare a contravalorii documentației de atribuire. În acest caz, locatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către locator a perioadei sus-arătate să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu întârziere față de termenul de mai sus.

Proprietarul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului, separat pentru fiecare operator economic interesat. În acest sens, operatorii economici interesați vor depune o solicitare la Mun. Miercurea-Ciuc referitoare la vizitarea amplasamentului, cu cel puțin 10 zile înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar organizatorul 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. Totodată va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire. Răspunsul la orice clarificare se transmite cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, fără a fi dezvăluită identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut de 5 zile, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Termenul limită pentru depunerea ofertelor la registratura Municipiului Miercurea-Ciuc este **data de .....2026, ora 10.00.**

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. Dacă nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații după anularea primei licitații datorită nedepunerii a cel puțin două oferte valabile, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

C. Protecția datelor

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

D. Comisia de evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în documentația de atribuire.

Componența comisiei se aprobă prin dispoziție a primarului. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de locator dintre reprezentanții acestuia în comisie.

La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Invitații beneficiază de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații 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 alături la dosarul închirierii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată locatorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

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 raportului de evaluare;
e) întocmirea proceselor-verbale;
f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

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

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

E. Participanții la licitația publică

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată al impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
d) 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.

F. Reguli privind oferta

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul proprietarului 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.

1. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- **Pentru societăți comerciale/persoane fizice autorizate**:

a) Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

b) Dovada că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată către bugetul de stat. Această dovadă constă în verificarea debitelor de către Serviciul patrimoniu și comercial prin sistemul informatic PatrimVen;
c) Dovada că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local. Această dovadă constă în verificarea debitelor de către Serviciul patrimoniu și comercial prin aplicația Atlas;
d) Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu cel mult 30 zile de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte.;
e) Fișa ofertantului – Anexa 4.2;
f) Declarația – Anexa 4.3;
g) Declarație de participare – Anexa 4.4;
h) Documentele justificative privind achitarea contravalorii Caietului de sarcini, dacă este cazul;
i) Documentele justificative privind achitarea contravalorii a garanției de participare;
j) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul" și semnătura reprezentantului;
k) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul" și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
l) Certificat de cazier judiciar pentru persoane juridice;
m) Oferta tehnică pentru închirierea spațiului reprezentată de proiectul de design care prezintă cu piese scrise și desenate concepția amenajării interioare, a mobilării și a designului interior a cafenelei,
n) Angajamentul ferm de realizare a proiectului în termenul și condițiile prezentate în oferta tehnică, conform Anexei 4.5.;
o) Model contract de închiriere semnat.

În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate/documente echivalente celor menționate la lit. a) – e) de mai sus. Documentele prezentate trebuie însoțite de traducere autorizată și autentificată în limba română.

Documentele întocmite de ofertanți nu pot conține îngroșări, ștersături sau modificări.

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la o suma fixă, reprezentând 1886 Euro, plătibil în lei, la cursul de schimb valutar al BNR valabil în data publicării anunțului, în numerar, la casieria municipiului Miercurea-Ciuc, sau prin virament, în contul RO44TREZ3515006XXX002142, deschis la Trezoreria Mun. Miercurea-Ciuc.

Notă: * Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o forma și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

Odată cu documentele care se demonstrează condițiile de valabilitate (eligibilitate) autoritatea contractantă solicită documente suplimentare care demonstrează:

a) Capacitatea economică financiară prin depunerea bilanțului contabil pe anul precedent, însoțită de recipisa de depunere;
b) Dovada privind Certificarea Sistemului de management privind protecția mediului.

Aceste documente nu au caracter eliminatoriu, dar se punctează la evaluarea ofertei.

În cazul ofertanților din străinătate se acceptă prezentarea documentelor eliberate de autoritățile statului unde are sediul ofertantul. Documentele prezentate trebuie însoțite de traducere autorizată și autentificată în limba română.

2. **Pe plicul interior**, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:

- Oferta financiară în Euro/mp/lună, pentru închirierea imobilului - spațiu comercial, situat în incinta imobilului din municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Majláth Gusztáv Károly nr. 2 – Anexa 4.5.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de valabilitate de 90 de zile.

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

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

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

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

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

G. Determinarea ofertei câștigătoare

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către locator ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea locatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Locatorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Președintele comisiei de evaluare verifică prezența tuturor membrilor, identitatea acestora, precum și îndeplinirea formalităților privind declarația pe propria răspundere privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea. Totodată președintele verifică mandatele și calitatea ofertanților prezenți sau a împuterniciților acestora.

Președintele declară deschisă ședința de licitație și procedează la verificarea integrității plicurilor exterioare. Președintele procedează la desigilarea pe rând a fiecărui plic exterior cuprinzând documentele de eligibilitate și la verificarea împreună cu membrii comisiei de evaluare al existenței și a validității documentelor solicitate prin documentația de atribuire a contractului de închiriere. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care:

a) nu sunt redactate în limba română.

b) nu sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior,

c) în cazul cărora pe plicul exterior nu se indică obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

d) în cazul cărora plicul exterior nu conține cele solicitate la secțiunea F din prezenta documentație de atribuire

e) în cazul cărora pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, nu se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează începând cu faza de anunț. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare 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.

În ceea ce privește condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat, subliniem că propunerile tehnice depuse în cadrul plicurilor exterioare sunt evaluate prin acordarea calificativelor "admis" sau "respins".

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire, respectiv au primit calificativul "admis" la evaluarea propunerii tehnice.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul-verbal se va consemna în cuprinsul acestuia. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

În baza procesului-verbal întocmit de secretar, 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.

Raportul și scrisorile de informare se depun la dosarul licitației.

Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei: Pentru cel mai mare nivel al chiriei se acordă 40 de puncte din 100. Celelalte oferte se punctează cu formula:

$$\frac{chiria_{ofert}}{chirie_{max}} \quad X\ 40\ puncte$$

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: Se analizează gradul de solvabilitate a ofertanților, potrivit bilanțului din anul 2025. Gradul de solvabilitate se determină după formula: Gs= Active totale/Datorii totale. Pentru:

- un grad de solvabilitate mai mare de 1,5 se acordă 40 puncte;
- un grad de solvabilitate între 1 și 1,5 se acordă 20 puncte.

c) protecția mediului înconjurător: Se analizează Certificarea sistemului de management privind protecția mediului înconjurător. Toate ofertele care dețin un

certificat valabil, primesc 20 puncte.

Se pot obține cel mult **100 de puncte.**

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați 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.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, prețurile oferite, documentele doveditoare pentru acordarea punctajului și nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare, și care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

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

H. Comunicare rezultat de licitație

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 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind ofertantul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
g) durata contractului;
h) nivelul chiriei;
i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

Autoritatea contractantă poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de atribuire a contractului.

I. Anularea procedurii de licitație

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 aceleași condiții ca procedura inițială.

Prin excepție de la regula încheierii contractului cu ofertantul a cărei ofertă a fost declarată câștigătoare, autoritatea contractantă are dreptul să anuleze procedura pentru atribuirea contractului de închiriere înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor: transparența, tratamentul egal, proporționalitate, nediscriminarea, libera concurență;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea să adopte măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

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

J. Încheierea contractului

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

K. Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

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

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediullocatorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

L. Radierea închirierii

Radierea din cartea funciară a dreptului de închiriere, se efectuează

a) în cazul în care interesul național sau local o impune, în baza actului de denunțare unilaterală emis de Consiliul local al Municipiului Miercurea-Ciuc sau în baza hotărârii judecătorești definitive,
b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către una din părți, în baza declarației unilaterale de reziliere de către cealaltă parte,

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, în baza declarației unilaterale de renunțare la închiriere a locatarului.

M. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia;
b) în cazul revocării ofertei de către ofertanți după adjudecare, cu consecința suportării și a altor despăgubiri;
c) în cazul neprezentării la licitația publică;
d) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

N. Contestația

Ofertanții, în termen de 3 zile, pot face contestații privind modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de închirerii prin licitație publică.

In termen de 20 zile calendaristice de la primirea contestației organizatorul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatorului.

Pentru soluționarea contestațiilor organizatorul va numi o comisie formată din 3 membri. Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor sunt numiți de către locator prin dispoziție.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte membrii comisiei de evaluare. Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante.

Caietul de sarcini și Modelul contractului de închiriere fac parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar
WOHLFAR LF