



**JUDETUL ARGES
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL**



**HOTĂRĂREA nr. 137 din 23.12.2019
cu privire la aprobare închiriere spațiu situat în Municipiul Câmpulung, str.
Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș**

**Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în
sedință ordinară în data de 23 decembrie 2019;**

Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 41513 din 18.12.2019 al Primarului Municipiului Câmpulung cu privire la aprobare închiriere spațiu situat în Municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș (spațiu fost Cina);
- Raportul de specialitate nr. 41514 din 18.12.2019 al Compartimentului Investiții și Implementare Contracte din cadrul Primăriei Municipiului Câmpulung cu privire la închiriere spațiu situat în Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș (spațiu fost Cina);
- prevederile art. 858 – 865 și art. 871 – 873 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129, alin. (2) lit. c și alin. (5) lit. a, art. 154 alin. (4), art. 155 alin. (1) lit. d, art. 332, art. 333 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale consiliului local;

În temeiul art. 196 alin. 1, lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. – Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului situat în Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș, în suprafață de 174.2 mp, din care magazin = 47.1 mp, magazin = 44.1 mp, magazin = 32.16 mp, magazin = 29.53 mp, magazin = 8.91 mp, magazie = 12.4 mp, pentru desfășurarea de activități economice, spațiu identificat prin schița prevăzută în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 174,2 mp, situat în Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș (spațiu fost Cina), prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă Caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 174,2 mp, situat în Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș (spațiu fost Cina), prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Prețul minim al închirierii este de **5.476 lei / lună**.

Art. 5. – Se aprobă Fișa de date pentru închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 174,2 mp, situat în Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș (spațiu fost Cina), în vederea desfășurării de activități economice, prevăzută în anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. – Termenul de închiriere a suprafeței de 174.2 mp, din care magazin = 47.1 mp, magazin = 44.1 mp, magazin = 32.16 mp, magazin = 29.53 mp, magazin = 8.91 mp, magazie = 12.4 mp, situat în Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 107, județul Argeș (spațiu fost Cina) va fi de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din durata inițială, dacă se respectă clauzele contractuale.

Art. 7. – Se aprobă modelul orientativ al Contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul Juridic, Administrație Publică și Arhivă, Serviciul Dezvoltare Locală și Comisia de licitație.

Art. 9. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș, Primarului Municipiului Câmpulung, Direcției Economice și Fiscale, Serviciului Juridic, Administrație Publică și Arhivă și Serviciului Dezvoltare Locală

Municipiul Câmpulung, 2019

**Președinte de ședință,
Marin STANCIU**



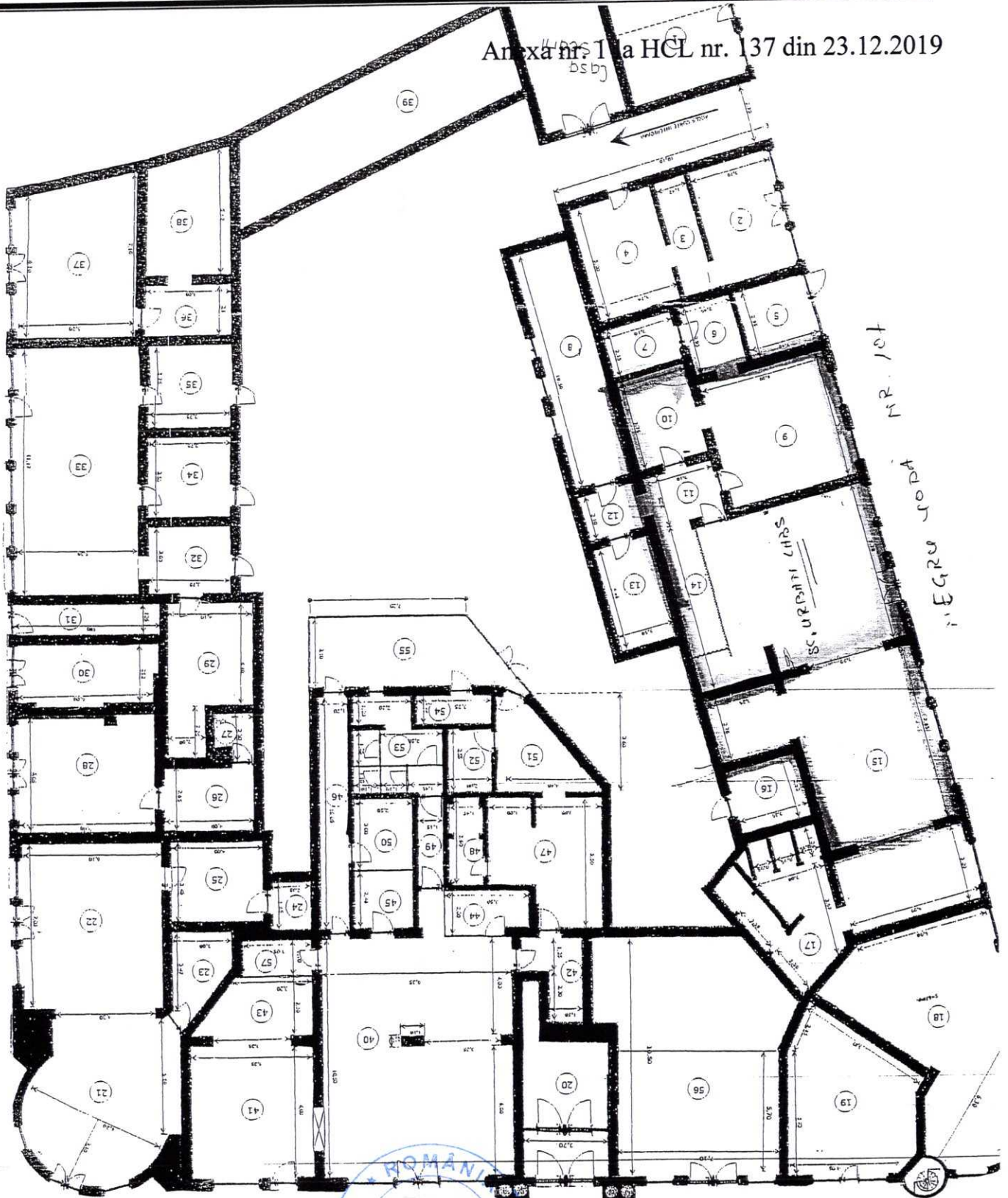
**Contrasemnează
Secretar general,
Ramona SIMION**



JUDETUL ARGES
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 1 la HCL nr. 137 din 23.12.2019



MR. 107
"EGRU ROPĂ"

Nr. cadastral
Cartea Funcar
Cod unitate II

ROMANIA
JUDETUL ARGES
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Marin STANCIU



Anexa nr. 2 la HCL nr. 137 din 23.12.2019

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind închirierea spațiului comercial situat în Municipiul Câmpulung,
judetul Arges, str. Negru Vodă, nr. 107

A. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Spațiul comercial care se va închiria, se afla situat la parterul imobilului situat în Câmpulung, judetul Arges, str. Negru Voda nr. 107, zona A (spațiu fosta Cina) .

Suprafata care se va închiria este de 174.2 mp, astfel:

- magazin = 47.1 mp
- magazin = 44.1 mp
- magazin = 32.16 mp
- magazin = 29.53 mp
- magazin = 8.91 mp
- magazie = 12.4 mp

Imobilul este situat în zona centrala a localitatii, zona A, în cartierul Centru, într-o zona mixta rezidentiala/nerezidentiala, cu proprietati case, blocuri de locuinte regim de inaltime P+4E si de asemenea spatii comerciale. În zona se gasesc Piata Centrala si alte spatii comerciale .

Imobilul în care se afla spațial care se va închiria , are regim de inaltime P+1, are structura de rezistenta din stalpi si grinzi din beton armat, pereti din zidarie de caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta din lemn, cu invelitoare din tabla.

Starea de intretinere a spatiilor este satisfacatoare.

Desi imobilul este racordat la retelele de apa, canalizare, energie electrica, spatiul comercial supus inchirierii nu este racordat la acestea. Spatiul nu dispune de grup sanitar propriu si nici de sursa de incalzire. Reteaua de gaze naturale se afla la limita de proprietate.

B. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii

Odată cu situația creată pe planul dezvoltării economico-sociale după accesarea României în UE, activitatea autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, urmează să fie caracterizată și de adoptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care sunt administrate și exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul public, în folosul general al cetățenilor. Consiliul local al Municipiului Câmpulung, în calitate de organ deliberativ pe plan local pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului, au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni.

În acest context se înscrie și necesitatea asigurării gestionării, administrării și exploatării bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea unităților administrativ-teritoriale.

În situația actuală suprafețele propuse spre închiriere nu aduc niciun folos pentru Consiliul local, și implicit pentru cetățenii municipiului, ele nefiind exploatate sau gospodărite în mod eficient.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea veniturilor, etc.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a spațiului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în :

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției;

Din punct de vedere economic și social, închirierea spațiului situat la parterul imobilului situat în Câmpulung, județul Argeș, spațiul care se închiriază se află la parterul imobilului situat în str. Negru Vodă, nr. 107 (spatiu fosta Cina) și se află în zona centrală a Municipiului Câmpulung, va conduce la crearea de locuri de muncă permanente, în condiții normale de lucru.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei rezultată din procedura de licitație, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren / clădire, după caz.

Desfășurarea prestărilor de servicii în imobilul închiriat se va face numai după obținerea tuturor avizelor, acordurilor necesare, acestea fiind obținute prin grija și pe cheltuiala chiriașului.

C. Prețul minim al închirierii

Potrivit celor prevăzute de art. 333 din OUG nr. 57 / 2019, hotărârea consiliului local de aprobare va cuprinde și prețul minim al închirierii.

Prețul minim al închirierii se raportează la Anexa nr. 11 la HCL nr. 46 / 30.05.2019, "Chiriile pentru spațiile aflate în administrarea Consiliului Local, aplicabile de la 01.01.2019", respectiv 33 lei / lună pentru spațiile comerciale și 11 lei / mp / lună pentru birouri, adică **5.476 lei / lună**.

Termenul de plată a chiriei este data de 10 a lunii următoare; pentru luna decembrie termenul de plată este data de 20 decembrie.

În cazul în care termenul de plată al chiriei este depășit, locatorul va percepe penalități de 2% pe lună.

Pentru spațiile închiriate în urma licitației, prețul chiriei va fi indexat cu indicele de inflație lunar, raportat de INS.

Nivelul chiriei se va modifica prin aplicarea cotei de TVA în vigoare, începând cu luna în care administrația publică locală devine plătitor de TVA, după caz.

D. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică este licitația.

Locatorul are obligația de a atribui contractul de închiriere prin aplicarea procedurii licitației, conform articolului 362 alin. (3) raportat la articolul 333 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.

E. Durata estimată a închirierii

Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică / privată se va încheia pe o perioadă de 5 ani, începând de la data semnării lui.

Contractul de închiriere de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, dacă au fost respectate clauzele contractuale pe parcursul de derulării contractului.

F. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, realizarea procedurii de închiriere se va realiza într-un termen de maxim 90 zile de la data intrării în vigoare a hotărârii consiliului local de aprobare a închirierii.

G. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului închirierii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz

Nu este cazul

H. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul închirierii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode

Nu este cazul



Președinte de ședință,
Marin STANCIU



Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 23.12.2019

CAIET DE SARCINI
privind închirierea spațiului comercial situat în Municipiul Câmpulung, județul
Argeș, str. Negru Vodă, nr. 107

A. Informatii generale privind obiectul închirierii

A. 1. Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Spatiul comercial care se va inchiria, se afla situat la parterul imobilului situat în Câmpulung, județul Argeș, str. Negru Vodă, nr. 107, zona A (fost spațiu Cina).

Suprafata care se va inchiria este de 174.2 mp, astfel:

- magazin = 47.1 mp
- magazin = 44.1 mp
- magazin = 32.16 mp
- magazin = 29.53 mp
- magazin = 8.91 mp
- magazie = 12.4 mp

Imobilul este situat in zona centrala a localitatii, zona A, in cartierul Centru, intr-o zona mixta rezidentiala/nerezidentiala, cu proprietati case, blocuri de locuinte regim de inaltime P+4E si de asemenea spatii comerciale. In zona se gasesc Piata Centrala si alte spatii comerciale .

Imobilul in care se afla spatia care se va inchiria , are regim de inaltime P+1, are structura de rezistenta din stalpi si grinzi din beton armat, pereti din zidarie de caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta din lemn, cu invelitoare din tabla.

Starea de intretinere a spatiilor este satisfacatoare.

Desi imobilul este racordat la retelele de apa, canalizare, energie electrica, spatiul comercial supus inchirierii nu este racordat la acestea. Spatiul nu dispune de grup sanitar propriu si nici de sursa de incalzire. Reteaua de gaze naturale se afla la limita de proprietate.

A. 2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul închirierii

Închirierea spațiului situat la parterul imobilului situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș, str. Negru Vodă nr. 107 (fost spatiu Cina) se face în vederea desfășurării de activități economice.

A. 3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii

Odată cu situația creată pe planul dezvoltării economico-sociale după accesarea României în UE, activitatea autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, urmează să fie caracterizată și de adoptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care sunt administrate și exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul public, în folosul general al cetățenilor. Consiliul local al Municipiului Câmpulung, în calitatea lui de organ deliberativ pe plan local pentru administrarea domeniului public și privat al municipiului, au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni.

În acest context se înscrie și necesitatea asigurării gestionării, administrării și exploatarei bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea unităților administrativ-teritoriale.

În situația actuală suprafețele propuse spre închiriere nu aduc niciun folos pentru Consiliul local, și implicit pentru cetățenii municipiului, ele nefiind exploatate sau gospodărite în mod eficient.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea veniturilor, etc.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a spațiului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în :

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției;

Din punct de vedere economic și social, închirierea spațiului situat în Câmpulung, județul Argeș, în str. Negru Vodă, nr. 107 (fost spatiu Cina), va conduce la crearea de locuri de muncă permanente, în condiții normale de lucru.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce

vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei rezultată din procedura de licitație, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren / clădire, după caz.

Desfășurarea prestărilor de servicii în imobilul închiriat se va face numai după obținerea tuturor avizelor, acordurilor necesare, acestea fiind obținute prin grija și pe cheltuiela chiriei.

B. Condiții generale ale închirierii

B. 1. Regimul bunurilor proprii, inclusiv bunurile utilizate de chirias în derularea închirierii

a) Bunuri de retur – spațiul în suprafața de 174.2 mp, din care :

- magazin = 47.1 mp
- magazin = 44.1 mp
- magazin = 32.16 mp
- magazin = 29.53 mp
- magazin = 8.91 mp
- magazie = 12.4 mp

De asemenea, sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor realizate de chiriaș, care vor intra gratuit în proprietatea locatorului;

b) Bunuri proprii – bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii și care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea chiriașului .

B. 2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata derulării contractului.

Chiriașul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie în imediata apropiere a clădirilor învecinate.

În caz de nerespectare, autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data semnării contractului de închiriere.

Prin urmare, toate obligațiile referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățișarea generală a zonei, privesc în exclusivitate chiriasul.

B. 3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă

Chiriasul se obligă să asigure pe întreaga durată a contractului de închiriere, întreținerea și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă a spațiului ce face obiectul închirierii.

B. 4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Chiriasul nu are dreptul să subînchirieze spațiul ce face obiectul închirierii.

B. 5. Durata închirierii

Durata propusă a închirierii este de 5 ani, începând de la data de semnării contractului de închiriere.

Prin stabilirea unei durate mari a contractului de închiriere a bunului se oferă chiriasului siguranța exploatării bunului și desfășurării activității pe toată perioada acestuia ceea ce poate implica efectuarea unor investiții constând în lucrări de dotări și modernizări, care ar putea asigura în final condiții mai bune de exploatare și de folosire a acestuia.

Pe de altă parte, o durată excesiv de mare a contractului de închiriere obligă autoritatea locală în calitate de locator, la păstrarea, în mare parte, a condițiilor de contractare și regulilor stabilite la data încheierii acestuia prin documentele contractului, îngrădind drepturile autorităților locale de a modifica substanțial prevederile contractului de închiriere în raport cu noile situații de piață create pe parcursul derulării acestuia.

Având în vedere cele menționate mai sus precum și politica autorității locale de a asigura o siguranță și stabilitate optimă în condiții cât mai bune pentru promovarea unor măsuri concrete în administrarea bunurilor din domeniul public și privat al municipiului, se estimează ca optimă stabilirea unei durate a contractului de închiriere pe o perioadă de 5 ani, cu posibilități de prelungire, cu acordul părților, în condițiile legii.

B. 6. Pretul minim al închirierii

Potrivit celor prevăzute de art. 333 din OUG nr. 57 / 2019, hotărârea consiliului local de aprobare va cuprinde și pretul minim al închirierii.

Pretul minim al închirierii se raportează la Anexa nr. 11 la HCL nr. 46 / 30.05.2019, "Chiriile pentru spațiile aflate în administrarea Consiliului Local, aplicabile de la 01.01.2020", respectiv 33 lei/luna pentru spațiile comerciale și 11 lei / mp / lună pentru birouri, adică **5.476 lei / lună**.

Termenul de plata a chiriei este data de 10 a lunii următoare; pentru luna decembrie termenul de plată este data de 20 decembrie.

În cazul în care termenul de plată al chiriei este depășit, locatorul va percepe penalități de 2% pe lună.

Pentru spațiile închiriate în urma licitației, pretul chiriei va fi indexat cu indicele de inflație lunar, raportat de INS.

Nivelul chiriei se va modifica prin aplicarea cotei de TVA în vigoare, începând cu luna în care administrația publică locală devine plătitor de TVA, după caz.

B. 7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, pe format de hârie, contra cost, la o valoare de 50 lei.

Contravaloarea documentației de atribuire nu se restituie.

Garanția de participare la procedură este de 5.476 lei, reprezentând contravaloarea unei chirii minime.

Garanția de participare la licitație nu se restituie în situația în care câștigătorul licitației refuză încheierea contractului de închiriere în perioada stabilită de locator.

Ofertantul declarat câștigător are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând contravaloarea a două chirii datorate conform contractului de închiriere. Neconstituirea garanției în termen de 90 de zile conduce la încetarea de drept a contractului, fără a mai fi necesară notificarea prealabilă din partea locatorului, cu plata de daune-interese de către chirias în favoarea locatorului în sumă reprezentând contravaloarea chiriei pentru 3 luni de contract (90 de zile) așa cum a fost ofertată.

B. 8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt :

- **protejarea secretului de stat** : nu este cazul
- **materiale cu regim special** : nu este cazul
- **condiții de siguranță în exploatare** : În acest sens chiriasul va obține toate autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată
- **condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național** : nu este cazul
- **protecția mediului** : obligații referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățișarea zonei, privesc în exclusivitate chiriasul
- **protecția muncii** : responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate chiriasului.
- **condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte** : nu este cazul.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele