



ROMÂNIA

JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384

Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro

Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 133/29.10.2021

REFERITOR LA: admiterea în parte a plângerii prelabile nr. 234/01.10.2021 formulată de MARGEZO GEOMAR S.R.L. împotriva H.C.L. Caracal nr. 103/31.08.2021

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 55120/20.10.2021 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 55134/20.10.2021 al Serviciului Juridic Contencios, Autoritate Tutelară din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - Prevederile H.C.L. Caracal nr. 103/31.08.2021, privind închirierea prin licitație publică, a spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară (corpurile A, B, C, D), str. Antonius Caracalla nr. 22, ce aparțin domeniului public al Municipiului Caracal, a spațiilor comerciale situate în str. Mihai Eminescu, nr. 20A și a spațiilor comerciale situate în Calea București nr. 45A, ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Plângerea prelabilă nr. 234/01.10.2021 formulată de MARGEZO GEOMAR S.R.L.;
 - Prevederile art. 7, art. 8 și art. 11 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. 1 și alin. 14, art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități juridice, disciplină, muncă, cereri, sesizări a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. Se aprobă admiterea în parte a plângerii prelabile nr. 234/01.10.2021 formulată de MARGEZO GEOMAR S.R.L. împotriva H.C.L. Caracal nr. 103/31.08.2021, privind închirierea prin licitație publică, a spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară (corpurile A, B, C, D), str. Antonius Caracalla nr. 22, ce aparțin domeniului public al Municipiului Caracal, a spațiilor comerciale situate în str. Mihai Eminescu, nr. 20A și a spațiilor comerciale situate în Calea București nr. 45A, ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal.

ART. 2. Motivele admiterii în parte se regăsesc în anexa la prezenta hotărâre.

ART. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, Serviciului Juridic Contencios, Autoritate Tutelară și MARGEZO GEOMAR S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CĂPĂȚÎNĂ ROBERT-MARIUS

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru



Anexă la H.C.L. nr. 133/29.10.2021

Prin H.C.L. Caracal nr. 103/31.08.2021 a fost aprobată închirierea prin licitație publică, a spațiilor comerciale situate în Piața Agroalimentară (corpurile A, B, C, D), str. Antonius Caracalla nr. 22, ce aparțin domeniului public al Municipiului Caracal, a spațiilor comerciale situate în str. Mihai Eminescu, nr. 20A și a spațiilor comerciale situate în Calea București nr. 45A, ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal.

MARGEZO GEOMAR S.R.L. prin plângerea prealabilă nr. 234/01.10.2021 a solicitat revocarea H.C.L. nr. 103/31.08.2021.

Plângerea formulată este parțial întemeiată pentru următoarele motive:

1. Cu privire la art. 1 din H.C.L. nr. 103/31.08.2021, referitor la sintagma “Se aprobă închirierea...”, facem precizarea:

- art. 1 din H.C.L. se referă la aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale, procedura de închiriere fiind cuprinsă în documentația de atribuire prevăzută în art. 5 din același act administrativ.

2. Referitor la necesitatea adoptării a două acte administrative separate, privind aprobarea închirierii și aprobarea documentației de atribuire, arătăm:

- Codul administrativ nu prevede adoptarea de către Consiliul local prin acte administrative separate închirierea ca modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică și ulterior documentația de atribuire aferentă închirierii.

Prin actul administrativ adoptat, Consiliul local a respectat prevederile art. 333 din Codul administrativ, aprobând prin art. 1-4 închirierea ca modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică. Începând cu art. 5 a fost aprobată documentația de atribuire, în conformitate cu prevederile art. 334 alin. 1 din Codul administrativ, care cuprinde: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru continând clauze contractuale obligatorii, formulare și modele de documente.

3. Referitor la faptul că în HCL nu se precizează dacă închirierea se aplică tuturor spațiilor comerciale sau doar celor a căror perioadă de derulare s-a încheiat, precizăm:

- Închirierea prin licitație publică se aplică spațiilor care sunt și vor fi libere de contract.

4. Cu privire la necesitatea precizării ca la expirarea termenului de patru ani, prevăzut la art. 3 alin. 1 din actul administrativ, cererea scrisă a chiriașului privind posibilitatea prelungirii contractului, nu trebuie să fie supusă analizei autorității publice locale ci direct primarului ce o va supune aprobării Consiliului local, arătăm:

- În conformitate cu prevederile art. 3 din Codul administrativ “**Autoritățile administrației publice locale sunt: consiliile locale, primarii**”.

5. În ceea ce privește art. 4 alin. 2 privind dreptul chiriașului de a decide în legătură cu consumul și cantitatea de energie electrică și de posibilitatea de alegere a prestatorului de servicii, menționăm:

- Cantitatea consumată de energie electrică de către chiriașul spațiului nu o decide autoritatea locală, ci doar chiriașul. În ceea ce privește posibilitatea de alegere a prestatorului de servicii, aceasta este doar opțiunea proprietarului.

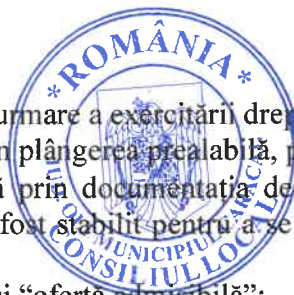
6. Referitor la necesitatea stabilirii unei date certe privind încheierea contractului de închiriere raportat la termenul de predare-primire al spațiului și la constituirea garanției, precizăm:

- Legiuitorul a prevăzut în mod expres termenul minim de încheiere a contractului de închiriere, respectiv “*numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării*”, precum și termenul de predare-primire a spațiului “*prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției*”.

Prin urmare datele cuprinse în procedura de atribuire sunt sincronizate, încheierea contractului de închiriere și predarea-primirea spațiului fiind condiționate de constituirea garanției de bună execuție. De altfel, termenele precizate în documentația de atribuire respectă prevederile art. 341 alin. 26 și art. 343 alin. 4 din Codul administrativ.

În consecință, potrivit art. 7.2. din Caietul de sarcini, contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data acesteia, astfel nefiind posibilă stabilirea unei date certe de încheiere a contractului, momentul semnării contractului rămânând la latitudinea părților.

- Potrivit art. 6.5. din Caietul de sarcini, garanția de bună execuție se constituie anterior încheierii contractului.



7. Cu privire la perioada de reîntregire a garanției, ca urmare a exercitării dreptului legal al locatorului de a beneficia de aceasta, în spiritul fair-play-ului menționat în plângerea prealabilă, precizăm:

- Perioada de reîntregire a garanției a fost stabilită prin documentația de atribuire, respectiv 5 zile lucrătoare de la exercitarea acestui drept. Acest termen a fost stabilit pentru a se evita folosirea spațiului în lipsa achitării chiriei.

8. Cu privire la definirea sintagmelor “ofertă valabilă” și “ofertă admisibilă”:

- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației,

- Oferta admisibilă clasată pe locul doi este oferta care a îndeplinit criteriile de valabilitate și toate cerințele din documentația de atribuire, diferențiindu-se de oferta de pe locul I prin punctaj.

9. Referitor la completarea punctului 1.1. din Fișa de date cu prevederile art. 335 alin. 1-3 din O.U.G. nr. 57/2019, precizăm:

- Pct. 1.1. din Fișa de date respectă prevederile legale, fiind prevăzut în mod expres “*în cazul procedurii de licitație, U.A.T.-Municipiul Caracal are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege*”, astfel că nu se impune completarea.

10. Cu privire la includere în documentație a unui model al fișei cu informațiile ofertantului, la definirea actelor doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților și precizarea criteriilor de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească o ofertă, facem precizarea:

- În documentație, respectiv în Fișa de date sunt prevăzute toate informațiile necesare depunerii ofertei, documentația de atribuire fiind întocmită conform Codului administrativ, toate cerințele fiind în concordanță cu acesta.

11. Referitor la reformularea pct. 2.16. din Fișa de date, arătăm ca **observația este admisibilă în sensul:**

- eliminării de la pct. 2.16. din Fișa de date a sintagmelor “ financiare “ și “de către ofertanți”.

12. Cu privire la lipsa etapei de determinare a ofertei câștigătoare, **considerăm admisibilă observația în sensul:**

- introducerii pct. 2.20. în Fișa de date cu următorul conținut: ” Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 6 din Fișa de date. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. ”

- pct. 2.20. din Fișa de date va deveni pct. 2.21.

13. Referitor la art. 4 din Fișa de date, facem precizarea:

- Interdicția de a participa la licitație, se referă la toate persoanele fizice sau juridice care înregistrează datorii la bugetul local, provenite atât din creanțe fiscale cât și din creanțe comerciale.

- Necesitatea adevărului rezidă din imposibilitatea înscrierii creanțelor comerciale în certificatul de atestare fiscală.

Legiuitorul nu interzice introducerea unor condiții de participare suplimentare care să vizeze protejarea bugetului local.

Prevederile art. 339 din Codul Administrativ conform cărora „ 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 pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.,, sunt foarte clare.

Legiuitorul interzice participarea la licitație a persoanelor care deși au adjudecat un bun în ultimii trei ani nu au încheiat contractul sau nu au plătit pretul contractului(chiria) care este stabilită în funcție de tariful /mp.

14. Cu privire la eliminarea cazierului fiscal din documentele obligatorii prevăzute de art. 5, precizăm că acesta este un document în care sunt înscrise infracțiunile și contravențiile săvârșite, precum și alte date care țin de disciplina financiară, fiind un document facil de obținut și nu îngreunează participarea la licitația publică.

15. Referitor la însușirea contractului cadru de închiriere menționăm că este dreptul locatorului, în calitate de proprietar, să stabilească condițiile de derulare a locațiunii. Neînsușirea contractului de închiriere înseamnă neîndeplinirea cerințelor din documentația de atribuire.

16. Cu privire la folosirea sintagmei „profit” pentru persoanele fizice autorizate, **observația este admisibilă în sensul:**



• Sintagma “profitul“ din cerința “profitul realizat pe anul anterior desfășurării licitației susținut de documente (declarația unică) pentru persoanele fizice autorizate, după caz“ se înlocuiește cu sintagma “venitul net “

• Lit. b de la pct. 6 va avea următorul cuprins: “b) Pentru criteriul de atribuire “capacitatea economico-financiară a ofertanților” (E) se acordă **30%** din punctajul total.

Formula de calcul este:

$E_n = P_n / P_{max} * 30$, unde:

n = numărul agentului economic;

E_n = punctajul obținut de agentul economic “ n “;

P_n = profitul/venitul net realizat pe anul anterior desfășurării licitației de agentul economic “ n “;

P_{max} = profitul/venitul net maxim realizat de unul dintre agenții economici participanți la licitație aferent anului anterior desfășurării licitației (comparativ cu ceilalți participanți);”

17. Referitor la pct. 6 din Fișa de date, respectiv la formula de calcul, facem precizarea că “ n “ reprezintă numărul agentului economic, număr care va fi atribuit fiecărui ofertant în momentul încheierii procesului verbal la deschiderea plicurilor exterioare, în ordinea deschiderii.

18. Cu privire la criteriul de atribuire “protecția mediului înconjurător“, precizăm că cerințele acestui criteriu nu pot fi eliminate, colectarea selectivă a gunoierului fiind o prioritate privind calitatea mediului înconjurător și o cerință obligatorie impusă de Uniunea Europeană.

19. Referitor la pct. 2 din formularul Cerere de participare, menționăm că acesta se numără de copii.

20. Cu privire la formularul Declarație, **observația este admisibilă în sensul** că lit. f se va elimina.

21. La pct. 4.3. din Contractul cadru de închiriere, **observația este admisibilă în sensul** că sintagma “dobânzi penalizatoare“, se va înlocui cu sintagma “penalități de întârziere“.

22. La art. 2 pct. 2.3. din Fișa de date, **observația este admisibilă în sensul** că sintagma “ registrul de intrare-ieșire” se va înlocui cu sintagma “registrul oferte“.