ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
ORAȘUL BICAZ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
Nr. 148/30.09.2020

Privind **insușirea unui raport de evaluare si aprobarea inchirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 38 mp, aflată in domeniul public al orașului Bicaz**

Consiliul Local al Orașului Bicaz, județul Neamț, intrunit în ședință ordinară;

Analizand temeiurile juridice, respectiv prevederile:
a)art.108 lit.c),art.129 alin.2) lit.(c), alin 6), lit.(b) ,art.139 alin.3, lit.(g),art.196 alin.1, lit(a), art.333 alin.1si2 si alin.5 lit.(a),(b),(c),(d) din Codul administrativ adoptat prin OUG nr.57/2019,
b) art.2 alin.2), art.41 alin.5),art.50 alin.4), art.58, art.59, art.61, art.62 si art 70 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
c) art.861 alin 3, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009 cu modificarile si completarile ulterioare privind Codul Civil,

Tinand cont de referatul de aprobare inregistrat sub nr.9627/2020, prin care domnul Nicolae Sălăgean-primarul orasului Bicaz, initiaza si sustine proiectul de hotarare privind insusirea raportului de evaluare si aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unei suprafete de 38 mp teren aflata in domeniul public al orasului Bicaz,

Luand act de raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, inregistrat sub nr.9628/2020 din care rezulta ca pentru suprafata de 19 mp ce se propune spre inchiriere, s-a emis Certificatul de Urbanism nr.96/15.09.2020 care reglementeaza conditiile de amplasare/construire, conform PUG Oras Bicaz, urmarind dezvoltarea armonioasa din punct de vedere urbanistic, economic si social a tuturor zonelor orasului,

Vazând avizul pozitiv al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Orașului Bicaz,

In temeiul prevederilor: art. 129 si 139 alin (1), alin. 3) lit.(i) si alin 5 lit.(a), coroborat cu art.196 alin.1) lit.(a) din OUG 57/2019 privind codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1 Aproba inchirierea prin licitație publica a unei suprafete de **38 mp teren** aflat in domeniul public al UAT oraș Bicaz, indicat in tabelul si schița anexă.

Art.2 Pretul de incepere a licitatiei este de 2,7486 euro/mp/an stabilit prin raportul de evaluare al zonei.

Art.3 Își însușește documentația de atribuire anexată.

Art.4 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de catre compartimentul A.D.P.P din cadrul Serviciului Urbanism, al aparatului de specialitate al primarului orașului Bicaz, judetul Neamț.

Art.5 Secretarul general UAT Oras Bicaz, va asigura aducerea la cunostinta publica pe pagina de internet a Primăriei Bicaz, precum si comunicarea prezentei hotărari, autoritatilor, institutiilor precum si persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Apostolescu Dumitru-Daniel

CONTRASEMNEAZĂ,
pentru legalitate,
Secretar general,
Vătavu Laura -Valentina

Cvorum necesar adoptării, conform art.139 alin.3 lit.(g) din OUG 57/2019- **majoritatea absolută**

Prezenta hotărâre a fost adoptată in ședință ordinară, cu 11 voturi pentru , 0 voturi impotriva, 1 abtineri, din totalul de 12 consilieri locali participanti, 15 consilieri in functie si 15 consilieri potrivit Ordinului Prefectului.

Anexă la H.C.L. nr. 148 din 30.09.2020

TABEL NOMINAL
privind însusirea unui raport de evaluare şi aprobarea închirierii prin licitaţie publică a bunului imobil - teren, în suprafaţă de 38 m.p., aflat în domeniul public al oraşului Bicaz

Adresa imobilului	Suprafaţa m.p.	H.C.L. - ul privind înregistrarea imobilului în domeniul public	Destinaţia	Durata închirierii -ani-	Preţul aprobat pentru pornirea licitaţiei
Intravilan Bicaz, Str. Pieței, Pct. "Piața Agroalimentară", Oraș Bicaz	38	149 din 19.08.1999	AMPLASARE/CONSTRUIRE CHIOȘC (CONSTRUCȚIE PROVIZORIE)	5	2,7486 euro/m.p./an

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

APOSTOLESCU DUMITRU-DANIEL

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
Secretar General
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind însusirea unui raport de evaluare şi aprobarea închirierii prin licitaţie publică a bunului imobil - teren, în suprafaţă de 38 m.p., aflat în domeniul public al oraşului Bicaz

1) Date privind persoana juridică – proprietarul terenului:

Oraşul Bicaz, persoană juridică română de drept public, prin autoritatea deliberativă Consiliul Local Bicaz, cu sediul în str. Barajului, nr. 4.

2) Titlul juridic:

Terenul supus aprobării în vederea închirierii prin licitaţie publică face parte din inventarul domeniului public al oraşului Bicaz, conform H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare. Terenul supus aprobarii pentru închiriere face parte din terenul aferent Pietei Agroalimentara, în suprafaţă de 9.500 m.p., valoarea de inventar fiind de 1.056.775 lei.

3) Motivele care justifică închirierea:

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează oraşului stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor, a vânzărilor.

3.1. Motivaţia pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c" din Ordonanţa de urgenţă Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora Consiliul local hotărăşte ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;
- prevederile H.C.L. Bicaz nr. 41/2000 prin care a fost aprobat P.U.G.;

3.2. Motivaţia pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii imobilelor sunt următoarele:

- chiriaşul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreţinerea şi exploatarea a terenului închiriat;
- chiriaşul va achita autorităţii, în contravaloarea terenului închiriat, o chirie stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriaşului (inclusiv cele de mediu).

3.3. Motivaţia pentru componenta de mediu:

Chiriaşul va avea obligaţia, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaş cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

4) Date privind bunul ce se închiriază:

Imobilul, în suprafaţă de 38 m.p., este situat în intravilan Bicaz, str. Pieţei, pct. "Pct. "Piaţa Agroalimentară", oraş Bicaz, jud. Neamţ.

5) Preţul de închiriere:

Preţul de închiriere pentru terenul mai sus menţionat este determinat printr-un raport de evaluare întocmit de Expert evaluator autorizat şi este specificat în tabelul anexat referatului de specialitate;

6) Metoda de închiriere – licitaţie publică deschisă

Întocmit,

NEMŢEANU ALBERTINA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru închirierea unor teren din
domeniul public al oarsului Bicaz

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

— Fișa de date a procedurii
— Caietul de sarcini
Contract cadru de închiriere
— Formulare și modele de documente

ORASUL
BICAZ

APROBAT
PRIMAR
SĂLĂGEAN NICOLAE

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap. I. INTRODUCERE

Autoritatea contractantă este:

ORASUL BICAZ	Primar SĂLĂGEAN NICOLAE
Adresa: Str. Barajului, nr. 4	Codul postal: 610101
Oraşul: BICAZ Tara: ROMANIA	Codul de identificare fiscală:2614392
Telefon: 0233/254.310	Fax: 0233/254.530

Prezentele instrucțiuni au caracter obligatoriu, iar nerespectarea lor de către ofertanți atrage după sine descalificarea automată a ofertei.

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea terenului situat în Bicaz, str. Pieței, pct. "Piata Agroalimentară", organizată în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, vor depune la sediul primariei, reprezentat prin organizatorul licitației, cu sediul în Bicaz, str. Barajului, nr. 4, până la data de_____ ora documentele reprezentând optiunea ofertantului pentru terenul nominalizat în vederea închirierii.

Oferta și documentele care o însoțesc se vor întocmi și depune în conformitate cu prezentele, instrucțiuni. Organizatorul licitației are dreptul să respingă documentele care nu respectă prevederile acestor instrucțiuni

Cap. II. PROCEDURA APLICATĂ

Licitația, organizată pentru închirierea terenului aparținând domeniului public al orasului Bicaz, este publică.

Licitația se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitatie sunt cel puțin 2 oferte valabile.

Cap. III. LEGISLATIA APLICABILĂ

Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. 57 din 3 iulie 2019

Hotărârea Consiliului Local nr. 130 din 17.08.2020, privind organizarea si desfasurarea licitatiilor privind concesionarea bunurilor imobile apartinând Orașului Bicaz.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii- republicata si modificata.

Cap. IV. CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Ofertanții trebuie să parcurgă două etape: eligibilitatea şi valabilitatea ofertelor.

1. Eligibilitatea (documente aflate în plicul exterior)

Pentru a fi eligibilă oferta trebuie să conțină următoarele:

a. Fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări ștersături sau modificări Formularul 3;

b. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări ștersături sau modificări Formularul 2

c. Acte doveditoare privind calitățile şi capacitățile ofertantului;

d. Acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire;

e. Documentele prevăzute în Formularul 5;

f. Plicul interior care conține oferta propriu-zisă Formularul 4.

2 Valabilitatea ofertei propriu-zise (din plicul interior)

Pentru a fi valabilă oferta trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a. Oferta şi documentele care o însoțesc trebuie sa fie redactate în limba romană;

b. Documentele suport emise de instituții acreditate altele de cât cele române vor fi însoțite de o traducere legalizată;

c. Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă 120 de zile;

d. Oferta semnată, va fi depusă într-un exemplar original;

e. Oferta financiară reprezintă chiria propusă şi trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini.

3. Garanția pentru participare — contravaloarea a două chirii lunare

Garanția de participare la licitație si chitanța doveditoare a achitării contravalorii documentației de atribuire sunt valabile la o singură licitație.

Ofertanților declarați necâștigători li se restituie garanția de participare după ce s-a realizat infomarea prevăzută la Cap. VI, punctul 18, la cererea formulată de ofertant si aprobată de către organizatorul licitației. Contravaloarea documentației de atribuire si a taxei de participare nu se restituie.

Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în maniera, cuantumul şi pentru perioada de valabilitate precizate mai jos:

a. Cuantumul garanției de participare este obligatore si se stabileste la nivelul a doua chirii.

b. Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 120 de zile;

c. Maniera de constituire a garanției pentru participare

-în contul Primăriei Oraşului Bicaz nr. RO66TREZ4945006XXX000058 deschis la Trezoreria Bicaz;

-în numerar la casieria Primăriei Oraşului Bicaz.

Garanția de participare la licitație se pierde, fiind reținută cu titlu de daune si interese, in următoarele cazuri:

a) refuzul ofertantului declarant castigator de a incheia contractual;

b) revocarea ofertei dupa adjudecare de catre ofertantul castigator.

4. Oferta

Ofertantul va întocmi şi va depune o propunere financiară care trebuie sa contina chiria propusa si care trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini, fiind completat Formularul 4

Cap. V. PREZENTAREA OFERTEI

l. Data limită şi modalitatea de depunere a ofertelor.

a) Adresa la care se depune oferta: Registratura Primăriei Oraşului Bicaz, Str. Barajului, Nr. 4, Cod poştal 615100

b) Data limită pentru depunerea ofertei este: _____, ora_____

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunțul sau în invitația de participare. Indiferent de modalitatea de depunere a ofertei, ofertantul își asumă toate riscurile transmiterii ofertei, inclusiv situația de forță majoră.

2. Modul de prezentare

a) Ofertantul trebuie să prezinte oferta în două exemplare, un exemplar al ofertei financiare și al documentelor care o însoțesc, în original cu excepția Certificatului de înregistrare și al actului constitutiv și un exemplar în copie;

b) Originalul trebuie să fie tipărit sau scris cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați, corespunzător să angajeze ofertantul în procedura de atribuire a contractului. În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate și parafate în conformitate cu prevederile legale;

c) Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana/persoanele autorizat/autorizate să semneze oferta.

În cazul în care, din motive obiective justificate, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituții/organisme oficiale, Comisia de Evaluare va solicita ofertantului să demonstreze validitatea copiilor prezentate.

3. Sigilarea și marcarea ofertei:

a) Oferta va fi depusă legată și sigilată în conformitate cu Figura l. Toate paginile trebuie să fie numerotate consecutiv.

Pe plicul exterior sigilat se vor menționa doar informațiile următoare:

- Terenul solicitat pentru închiriere
- Numele și adresa Autorității de Contractare
- Inscripția "A nu se deschide înainte de data_____ora _____."

În cadrul plicului exterior se vor include:

a) " Documente de calificare" — (conform Fołmularul 5)

b) " Plicul interior", sigilat, pe care se scrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicul interior va conține "Propunerea financiară' Formularul 4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Figura1:

"PLICUL EXTERIOR" însoțit de Scrisoarea de înaintare - Formular 1 cuprinzând "Documentele de Calificare - Formular 5"
"PLIC INTERIOR" cuprinzând " Propunerea financiară - Formularul 4"

Cap. VI. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Licitația publică este organizată în conformitate cu prevederile Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. 57 din 3 iulie 2019

2 La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în Romania sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

3. Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezinLă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

4 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte comisia de evaluare întocmește un proces verbal, semnat de către toți membrii comisiei si eventualul ofertant, în care se menționează că nu sunt îndeplinite condițiile necesare derulării licitației. În aceste condiții autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

5. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

a. ofertele sunt redactate în limba română;

b. ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante 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

c. pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

6. Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

7. Comisia de evaluare respinge participarea la licitație a solicitantului care se află în una dintre următoarele situații:

a. nu îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b. are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificate fiscală nu sunt in termenul de valabilitate la data licitației;

c. se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind prevenirea insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat Registrul Comerțului;

8. După analiza documentelor de eligibilitate aflate în plicul exterior comisia de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

9. În cazul în care nu sunt cel putin două oferte care întrunesc condițiile de eligibilitate se demarează anularea procedurii și organizarea unei noi licitații.

10. Dacă cel puțin două oferte întrunesc condițiile de eligibilitate, se trece la deschiderea plicurilor interioare, care conțin oferta propriu-zisă și au înscris numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

11. Se analizează ofertele dacă îndeplinesc condițiile de valabilitate:

a) Oferta să fie redactată in limba romană;

b) Documentele suport emise de instituții acreditate altele de cât cele române vor fi însoțite de o traducere legalizată;

c) Oferta financiară reprezintă chiria propusă și trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini și să fie valabilă minim 120 de zile;

Oferta semnată, va fi depusă în doua exemplare, un exemplar în original si unul copie.

12. Secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal, semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți, în care menționează oftrtele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă.

13. În tennen de 4 (patru) zile lucrătoare de la data licitației autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivul excluderii.

14. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, conform capitol VII, punct 3.

15. 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.

16. După stabilirea punctajelor se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de evaluare, tipul si obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, -oferta câștigătoare si

ofertele necâștigătoare, termenul de încheiere a contractului de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți.

17. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, dar numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. 18.

18. 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. In cadrul acestei comunicări se va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate si ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei lespective.

19. In 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.

20. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, cu excepția alin. 17, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului, în acest sens se consideră afectată procedura în cazul în care sunt îndeplinite in mod cumulativ următoarele conditii:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea următoarelor principii:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a inf aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de că a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie sa corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaş în condițiile legii. ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

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

21. Încălcarea prevederilor alin. 20. privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

22. 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.

Cap. VII. DESCHIDEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR

1. Deschiderea ofertelor

Data, ora şi locul deschiderii ofertelor: Data_____ ora _____, biroul U.A.T. din cadrul Primăriei oraşului Bicaz, str. Barajului, nr. 4

2. Evaluarea ofertelor:

a) Evaluarea ofertelor şi, în urma acestei evaluări, stabilirea ofertei câştigătoare. sc realizează de către Comisia de Evaluare, prin luarea în considerare a conformităţii ofertei precum şi a criteriului pentru atribuirea contractului de închiriere.

b) Doar ofertele calificate ca fiind corespunzătoare (adică ofertele care îndeplinesc cerinţele de eligibilitate şi criteriile de valabilitate) vor fi evaluate pe baza criteriilor indicate la pct. 3.

Licitaţia se desfăşoară numai în cazul existenţei a cel puţin 2 opţiuni calificate, în caz contrar licitaţia amânându-se.

3. Criteriile aplicate pentru atribuirea contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei — 40% = 40 puncte;

b) capacitatea economico-financiara a ofertanţilor -20%=20 puncte

c) protecţia mediului înconjurator — 20% = 20 puncte;

d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat — 20% = 20 puncte;

(1) Documente specifice

a) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. a)

- Oferta financiară Formularul 4.

b) pentru criteriul capacitatea economico-financiara a ofertanţilor

- Evolutia cifrei de afaceri in ultimii trei ani

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

- Declaraţie pe propria răspundere

d) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. d)

- Declaraţie pe propria răspundere a persoanei fizice/juridice din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitive s unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru frauda si/sau pentru splare de bani

(2) Algoritmul de calcul al punctajului în baza criteriilor de atribuire:

a) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. a)

Punctajul Pc se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat C (max) se acordă punctajul maxim Pc(max) —40 pct.;
- Pentru celelalte chirii ofertate punctajul Pc se calculează proporţional, astfel: Pc(curent) = C (curentă)/ C(max) X 40 pct.

b) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. b)

Punctajul se acordă astfel:

- Pentru o evoluţie ascendentă 20 pct.
- Pentru o evoluţie descendentă nu i se acordă puncte

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

Punctajul se acordă astfel:

- Ofertantul care prezintă Declaraţia i se acordă 20 puncte
- Ofertantul care nu prezintă Declaraţia nu i se acordă puncte;

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

Punctajul se acordă astfel:

- Ofertantul care prezintă Declarația i se acordă 20 puncte
- Ofertantul care nu prezintă Declarația nu i se acordă puncte

4. Stabilirea ofertei câștigătoare și comunicarea rezultatului licitației:

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

b) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în ftlncție 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.

c) După licitație, procesele verbale, raportul întocmit de comisia de evaluare, ca și documentele prezentate de ofertanți vor fi păstrate, de către acesta, în arhivele Primăriei Orasului Bicaz.

d) În termen de 3 zile de la data primirii raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

e) 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.

f) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

g) În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Cap. VIII. INCHEIEREA/NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzută la Cap. VII, pct. 4, lit. e.

2. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat. potrivit specificului acestuia.

3. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

4. Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de l a data constituirii garanției de bună execuție.

6. Neîncheierea contractului conform prevederilor prezentului regulament poate atrage plata daunelor-interese echivalentul garanției de participare, de, către partea în culpă.

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

8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea cont licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

9. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul precu după adjudecare de către ofertantul câștigător au ca efect reținerea garanției de p daune interese.

10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul 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.

11. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 10., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 8.

12. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Cap. IX. PRECIZĂRI

Legat de opțiunile depuse de ofertanți se fac următoarele precizări:

1. Oferta (opțiunea) reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele care o alcătuiesc.
3. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a suprafeței de teren/spațiu.
4. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
5. La analizarea ofertei și a documentelor depuse se vor avea în vedere criteriile de selecție prezentate în Fișa de date.
6. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentata, una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
7. Ofertele aflate sub valoarea chiriei minime de închiriere vor fi excluse de la licitație.
8. Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere pană la data limită sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Cap. X. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Acțiunea în justiție se poate introduce la Judecătoria Bicaz, Strada Republicii, nr. 21, Bicaz, 615100, telefon: 0233 254 199, 0233253299, fax: 0233/253299 e-mail: jud-bicaz@just.ro

Întocmit,
NEMȚEANU ALBERTINA

ȚĂRANU VASILE

CAIET DE SARCINI

privind însusirea unui raport de evaluare şi aprobarea închirierii prin licitaţie publică a bunului imobil - teren, în suprafaţă de 38 m.p., aflat în domeniul public al oraşului Bicaz

I. Definirea obiectului supus închirierii

Terenul supus închirierii, în suprafață de 38 m.p. situat str. Pieței, **pct. "Piața Agroalimentară",** identificat conform planului de situație anexat la Certificatul de urbanism nr. 64 din 20.07.2020, în scopul "AMPLASARE/CONSTRURE CHIOŞC (CONSTRUCȚIE PROVIZORIE)

Certificatul de urbanism nr. 96 din 15.09.2020, definește REGIMUL JURIDIC, REGIMUL ECONOMIC ȘI REGIMUL TEHNIC, a terenului mai sus mentionat.

II. Motivația închirierii:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar şi social care impun închirierea bunuri imobile sunt următoarele:

Codul Civil:

Art.1.777 "Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se oblige sa asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă în schimbul unui preț, denumit chirie".

Art. 1.781 "Incheierea contractului de locațiune. Contractul de locațiune se: consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului".

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Art. 108 "Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc, in conditiile prevazute in partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, local sau judetean, dupa caz, sa fie:" lit. c) "închiriate";

Art. 129 alin. (2) "Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii:" lit. c) "atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului";

Art. 129 alin. (6) "În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local: lit. a) "hotaraste darea in administrare, concesionarea, inchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii";

Art. 139 alin. (3) "Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local: "lit. g) "hotărârile privind administrarea patrimoniului";

Art. 196 alin. (1) "În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:" lit. a) "consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri";

Art.297 alin. (1) "Autoritătile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:" lit. c) "închirierea"

III. Durata închirierii

Art.1. Durata închirierii este pentru o perioada de 5 ani cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, dacă părțile nu își exprimă intenția de neprelungire a contractului de închiriere, pentru o perioadă egală cu cea de valabilitate a acestuia, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- achitarea la zi a obligațiilor contractuale;
- nedenunțarea contractului de către una dintre părți;

Dacă termenul de valabilitate a contractului expiră și chiriașul nu și-a achitat până la acest termen obligațiile financiare asumate prin contract, atunci contractul nu va fi prelungit. După încetarea contractului, chiriașul rămâne obligat să plătească contravaloarea chiriei nechitate, a majorărilor de întârziere calculate, să predea terenul în baza unui proces verbal de predare primire amplasament. Neîndeplinirea obligațiilor menționate de către chirias în termen de 30 de zile de la data încetării contractului atrage după sine predarea terenului catre autoritatea administrației publice locale și sesizarea instanței de judecată competenta in vederea executării silite

IV. Elementele de preț

Art. 1. Prețul minimă de închiriere este de 2.7486 euro/m.p./an, conform unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat.

Art. 2. Redeventa de închiriere cu care se va adjudecat licitația va fi înscrisă în contractul închiriere.

Art. 3 Cuantumul chiriei aprobat prin H.C.L. nr._____din _____, fixat prin Procesul verbal de licitație nr_____ din_____, va putea fi modificat de către părți în cazuri temeinic justificate, prin acord, pe baza de act adițional.

Art. 4. Obligația de plată se va se reactualizează la începutul fiecărui an, funcție de cursul oficial B.N.R. pentru Euro.

Art. 5. Modul de achitare a chiriei și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractual de închiriere.

Art. 6. Plata chiriei începe de la semnarea contractului de închiriere./

V. Cuantumul și natura garanțiilor

Art.1. Garanția pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față, de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de inchirere.

Cuantumul garanției de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii

Garanția de participare se poate exprima în lei și se constituie prin depunerea unor sume de bani la caseria șau în contul autorității administrației publice locale,

Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) refuzul ofertantului declarant castigator de a incheia contractual;

c) revocarea ofertei dupa adjudecare de catre ofertantul castigator.

Pentru ofertantul cu oferta necâștigătoare, garanția de participare se restituie de către autoritatea administratiei publice locale, cât mai repede posibil, dar nu mai târziu de 15 zile lucratoare de la data desfășurării licitației publice deschise.

VI. Condiții de mediu

Chiriasul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și are obligația de a obtine toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

VII. Drepturile si obligațiile părților

Proprietarul are dreptul:

- să urmărească prin împuterniciții săi modul de respectare de către chiriaș a clauzelor contractului de închiriere: să verifice respectarea de către chiriaș a suprafeței închiriate;
- să rezilieze contractul de închiriere, fără nici o răscumpărare, dacă chiriașul nu respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației;
- să modifice unilateral contractul de închiriere pentru cazuri de interes sau utilitate publică națională sau locală;
- să încaseze integral și la timp chiria convenită prin contrat, în caz contrat să pretinda plata penalităților de întârziere, conform legislatiei in vigoare.
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, în caz contrar, să restituie garanția la încetarea contractului
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fara a stânjeni folosința bunului, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Proprietarul se obligă:

- să predea bunul pe bază de proces verbal în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției;
- să asigure folosința netulburată a terenului conform destinației stabilite pe tot timpul închirierii;
- să apere chiriasul de orice evicțiuni totale sau parțiale, ale terenului cu exceptia situațiilor în care acesta va fi revendică prin hotarâre definitivă de foștii proprietari;

Chiriasul are dreptul

- să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractual de închirere
- să folosească și să culeagă fructele bunului care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului si prerogativelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Chiriasul se oblige

- să preia şi să folosească corespunzător terenul asigurând evitarea degradării lui;
- să asigure pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, regularitatea şi continuitatea activităţii în scopul căreia s-a realizat închirierea;
- să administreze şi să exploateze obiectul închirierii cu diligentă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului;
- să achite la termenele stabilite în contract chiria, precum şi taxele şi impozitele datorate la bugetul de stat şi local;
- să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite
- să constituie garanţia de bună execuţie (se calculează la nivelul a două chirii: la pretul adjudecat).
- să pună la dispoziţia organelor de control toate informaţiile şi evidenţele solicitate privind închirierea. Prin oferta şi semnarea contractului de închiriere, chiriaşul confirma că a luat act de toate condiţiile impuse de proprietar şi le acceptă integral;
- să respecte normele de protecţie a mediului specifice funcţiunii şi să suporte amenzile aplicate de organele competente, în cazul depistării unor încălcări ale actelor enormative în vigoare;
- să nu producă disconfort vecinătăţilor şi să nu degradeze, pe durata existentei mediul natural sau construit;
- să raspundă conform prevederilor legale dacă, în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, se produc daune de orice natură proprietarului terenului sau terţi;
- să plătească daune pentru încălcarea sau deteriorarea drumurilor de acces sau a reţelelor de utilităţi, a terenurilor limitrofe ca urmare a unor ingradiri sau limitări din vina proprie;
- să execute la timp şi în condiţii întreţinere curente şi reparaţii normale ce ii incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;
- să nu execute amenajări care depreciază aspectul zonei;
- să nu execute amenajări care depreciază aspectul zonei
- să respecte destinatia bunului pentru a care s-a făcut închirierea, conform caietului de sarcini;
- terenul închiriat va fi retituit proprietarului, la încetarea contractului, pe baza de proces verbal, din orice cauza, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, gratuit şi liber de orice sarcini, cu excepţia investiţiei realizate din fondurile chiriaşului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacţii între părţile contractante).
- sa nu subinchireze terenul la alte persoane fizice sau juridice;

Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndepnirea obligaţiilor contractualede către chiriaş, dă dreptul proprietarului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie.

Chiriaşul este obligat să reîntregească garanţia.

Obţinerea tuturor acordurilor, autorizaţiilor şi avizelor, documentaţiile prevăzute de lege, cade în sarcina exclusivă a adjudecatarului licitaţiei, conform Certificatului de urbanism nr. 96 din 15.09.2020.

VIII. Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității

IX. Neîncheierea contractului de închiriere

Art. 1 Neîncheierea contractului în termen de 20 zile calendaristice de la data referitoare la atribuirea contractului în scris cu confirmare de primire, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acesteia, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în cuplă;
Art. 2 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor -interese.
Art. 3 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză îngheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar proprietarul va relua procedura în conditiile legii;
Art. 4 Daunele prevăzute la art. 1 și 2 se stabilesc de către Tribunalul in a cărui raza teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate dacă părțile nu stabilesc altfel.
Art. 5 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 contractual autoritatea contractanta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi în condițiile în care aceasta este admisibilă.
Art 6. În cazul în care, în situația prevăzutăla art. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă se aplică prevederile art. 3.
Art. 7 În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instruirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxee/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

X. Încetarea închirierii:

Art. 1. Închirierea poate înceta în următoarele cazuri:

a. înainte de expirarea duratei prin contract, prin acordul scris al părților;
b. la expirareą duratei stipulate în contract, în cazul în care una dintre părti solicită rezilierea, in caz contrar contractul fiind prelungit prin efectul tacitei relocațiuni;
c. chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin caietul de sarcini și contract;
d. în cazul în care, în urma aprobării unor P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri care vor viza modernizarea zonei, chiriașul refuză să procedeze la executarea lucrărilor de modernizare a acestuia, conform cerințelor autorității administratiei publice locale;
e. în cazul în care chiriașul nu respectă suprafața de teren închiriată și ocupă suprafețe suplimentare de teren;
f. în cazul în care chiriașul nu respectă destinația;
g. contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea administrației publice locale în cazul aparitiei unor situații de utilitate sau de interes public național sau local;

Condițiile concrete de încetarea închirierii se vor detalia în contractul de închiriere.

Art. 2. În cazul încetării/rezilierii şi neprelungirii contractului de închiriere, din orice motiv, chiriaşul va prezenta din partea organelor financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcini a terenului, după care între proprietar şi chiriaş se va întocmi proces verbal de predare a terenului.
Art. 3. Chiriaşul urmează să restituie proprietarului terenul închiriat gratuit şi liber de orice sarcini, cu excepţia investiţiei realizate din fondurile chiriaşului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacţii între părţile contractante).
Art. 4. Refuzul chiriaşului de a preda terenul liber de orice sarcină atrage dupa sine perceperea unei taxe pentru folosirea fără forme legale a terenului, cu titulu de dauna prestabilita prin Hotărârea Consiliului Local, până la data eliberării terenului;
Art. 5. Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte indeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţă majoră se intelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică să -si execute integral sau parţial obligaţiile.

XI. Controlul

Art 1 Proprietarul are dreptul ca prin împuterniciţii săi să urmărească respectarea de către chiriaş a caietului de sarcini şi a obligaţiilor asumate prin contractul de inchiriere.

XII. Clauze speciale

Art. 1. Părţile convin de comun acord ca, contractul de inchiriere să devină caduc în situaţia în care proprietarul în baza Planului de Urbanism General al orasului sau detaliului de zonă va amplasa obiective de utilitate sau pe suprafaţa de teren închiriată sau în situaţia când proprietarul va dispune acesta să primească alte destinaţii;
Art. 2. În oricare din situaţiile proprietarul va înştiinţa chiriasul ca în termen de 20 de zile de la primirea înştiinţării, acesta să elibereze necondiţionat terenul. Dacă este cazul, chiriaşul va primi contravaloarea sumelor -achitate pentru durata rămasă de la data eliberării terenului până la data expirării contractului.
Art. 3 Toate datele cuprinse în prezentul caiet de sarcini sunt considerate a fi confidenţiale. Chiriasul se angajează, să păstreze secretul caietului şi să nu divulge date, care, cunoscute de terţi, ar putea aduce prejudicii proprietarului.
Art. 4. Proprietarul este obligat să abţină de la divulgarea datelor ce privesc activitatea chiriasului ce ajung la cunoştinţa sau în posesia sa.
Art. 5. Nerealizarea de către părţii a uneia din obligaţiile asumate atrage după sine rezilierea contractului şi obligare la plata despăgubirilor.

XIII. Litigii

Art. 1. Litigiile de orice natură decurgând din executarea obligaţiilor cuprinse în prezentul caiet de sarcini şi în contractul de închiriere sunt de competenta instanţelor de judecată de la sediul proprietarului, dacă nu se soluţionează pe cale amiabilă.

Art. 2. Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

XIV. Dispoziții finale

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere;
2. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere;
3. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
4. Modificarea prezentului caiet de sarcini este în competenta proprietarului, sau prin efectul legii.
5. Prezentul caiet de sarcini devine act public al administrației publice momentul apariției în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, în presă sau pe pagina sa de internet, ori prin alte medii sau canale publice de comunicații electronice a anunțului de publicitate.
6. Dreptul de autor privind publicarea și multiplicarea prezentului caiet de sarcini este al Primăriei orasului Bicaz, conform normelor legale în vigoare.

Întocmit,
NEMȚEANU ALBERTINA

ȚĂRANU VASILE

Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimaţia 11760
Autorizat de către Ministerul Justiţiei
nr.15018072014 Seria 670714103313062014

C.I.F. 29271466, str. Roşiori nr.2, Mun. Iaşi, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 17/17.03.2020 (completare din data de 19.05.2020)

Raport de evaluare (supliment)

Teren intravilan zona „Piața agroalimentară" cu suprafața de 9500mp, Orașul Bicaz, jud. Neamț



Proprietar: Orașul Bicaz (Domeniul Public)

Beneficiar: Orașul Bicaz

Data raportului de evaluare: 17.03.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

Către: Orașul Bicaz

Ca urmare a solicitării dv .nr 5171/19.05.2020 vă transmitem suplimentul la raportul de evaluare nr. 17/17.03.2020 pentru imobilul:
Teren intravilan cu suprafața de 9500 mp, parcelă categoria curți-construcții, zona Piață Agroalimentară, aparținând Domeniului Public al Orașului Bicaz (poziția 56), județul Neamț.

Data evaluării: **17.03.2020**
Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru concesionare.**
Curs valutar BNR: **4,8242 lei/€**
Documente de proprietate: nu există (Domeniul Public al Orașului Bicaz)
Documentația cadastrală: plan de încadrare și amplasament, întocmit de către ing. Hîrțan Cătălin.
Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
-

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan cu suprafața de 9500 mp (piața agroalimentară) zona Piață, Orașul Bicaz) este de:

$V_{unitară\ teren}$ = 197,8 lei/mp (41 €/mp)

$V_{unitară\ concesiune\ anuală\ minimă}$ = 13,2596 lei/mp/an (2,7486 €/mp/an)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condiţiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară

Valoarea nu conține T.V.A.

Celelalte prevederi (opinii, calcule, estimări, informații prezentate) ale raportului de evaluare nr. 17/17.03.2020 rămân neschimbate.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin

UNIUNEA EVALUATORILOR ALITORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
MEMBRU • ANEVAR • ROMANIA

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
PRIMARUL ORAŞULUI BICAZ
Nr. 9607 din 15.09.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 96 din 15.09.2020

ÎN SCOPUL :*** ÎNCHIRIERE TEREN ÎN SCOPUL -AMPLASARE CHIOSC***

Ca urmare a cererii adresate de(1) **COVASAN MARINEL, CNP 1771016270023,** cu domiciliul în judeţul **Neamţ**, str. **Barajului**, bl. A5, sc. A, et. 2, ap.9, oraș **Bicaz,** telefon/fax: -, înregistrată la nr. **9607** din **15.09.2020,**

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **Neamţ**, orașul **Bicaz**, cod postal 615100, strada. **Peței**, **punct ,,Piața Agroalimentară'',...** sau identificat prin[1])**plan de situație anexat.**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **9/1997,** faza **P.U.G.**, aprobat prin H.C.L. Bicaz nr. **41/2000**, prelungit prin aprobarea H.C.L. Bicaz nr. **8/2019.** În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul, format din teren în suprafață de 38 mp, identificat în planul de situație anexat, este situat în str. Pieței, punct ,,Piața Agroalimentară'', oraș Bicaz, jud. Neamț, și face parte din domeniul public al orașului Bicaz conform HG 1356/2001 privind atestarea domeniului public al județului Neamț, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Neamț, Anexa nr. 5 -Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Bicaz, poziția 19 – "Piața Agroalimentară Centru", Inventar Domeniul Public aprobat prin HCL Bicaz nr. 192 din 31.10.2019, poziția nr. 56.

Terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice, respectiv a Muzeului de Istorie Bicaz.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul în suprafață de 38 mp este situat în intravilan oraș Bicaz, UTR 1, zona centrala, subzona IS -instituții publice si servicii de interes general. Terenul este inclus în zona reglementată de PUZ "centru oraș Bicaz" (proiect 10/1997) și detaliată prin PUD "Piața centrală". Rețele edilitare existente: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică,

---

1) Date de identificare a imobilului

alimentare cu gaz metan, canalizare. POT= 85%. Categoria de folosință – curti construcții. Zona de impozitare – B.

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MDLR nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii, modificate și completate, cu respectarea RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, a PUG și RLU aprobate prin HCL Bicaz nr. 41/2000 și a Codului Civil.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM

În prezent, este în curs de avizare documentația faza P.U.G. nr. 479/2009. Conform acestei documentații, terenul face parte din UTR 1a, subzona IS – instituții publice și servicii.

IS. a) Definirea zonei □ Zona ocupată de instituţiile publice şi serviciile de interes general aferente acestora.
IS. b) Funcţiunea dominantă a zonei □ Instituţii publice şi servicii de interes general.
IS. c) Tipurile de subzone funcţionale □ culte □ administraţie □ sanitare □ învăţământ □ comerciale □ prestări servicii □ turism
IS. d) Funcţiunile complementare admise ale zonei □ Locuirea □ Activităţi economice nepoluante □ Spaţii verzi amenajate □ Accese pietonale şi carosabile □ Reţele tehnico-edilitare □ Recreere □ Agrement
IS. e) Utilizările permise □ Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.
IS. f) Utilizări permise cu condiţii □ Se pot asocia construcţii şi amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcţii de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).
IS. g) Interdicţii temporare: □ Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem. □ Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie; □ Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor. □ Pentru zonele centrale se aplică prevederile specifice prevăzute în Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.
IS. h) Interdicţiile permanente: □ Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor. □ Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
□ Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora. □ Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii. □ în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente. □ Se interzice amplasarea fermelor agricole şi a unităţilor mari de producţie în cadrul U.T.R. 1 a.
IS. i)Amplasarea în interiorul parcelei □ Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii. □ Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. □ Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine. □ Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un

inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc. □ Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m. □ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

IS. j) Amplasarea faţă de drumurile publice □ Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor: - (DN) - Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minim 26 m (Distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m)) - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului; □ Clădirile cu funcţiuni de interes public, mai ales cele comerciale şi cele pentru alimentaţie publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu şi aliniat la trotuar. □ Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spaţiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituţia respectivă.

IS. k) Accese carosabile şi pietonale □ Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto şi pietonal.

IS. l) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente □ Autorizarea construcţiei obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la reţelele tehnico-edilitare existente. □ Platforma pentru gunoi va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

IS. m) Realizarea de reţele tehnico-edilitare □ Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

IS. n) Înălţimea construcţiilor □ Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată. □ Se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

IS. o) Aspectul exterior al construcţiilor □ Nu se autorizează construcţiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit. □ Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună. □ Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică. □ Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei. □ Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive. □ Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă. □ Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

IS. p) Procentul de ocupare al terenului □ P.O.T. - ul maxim va fi de 70%.

IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., poate fi: □ 2,8 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfăşurată a clădirii, formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor). □ 2,1 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+1E+(M). □ 1,4 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+(M).

IS. r) Parcaje □ Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu şi pentru persoanele care frecventează instituţia/unitatea respectivă. □ Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.

IS. s) Spaţii verzi şi plantate □ Vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

IS. t) Împrejmuiri □ Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor. □ Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei. □ Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea. □ Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4], pentru:

[4] scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI NEAMŢ, P-ţa 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamţ

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism (copie) ;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentaţia tehnică – D.T.**, după caz (2 exemplare originale) :

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism**

d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☒ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☒ canalizare ☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ canalizare pluviala

Alte avize/acorduri:

☐ Aviz de săpătură, emis de Primăria orașului Bicaz.
- **Ministerul Culturii**
- **Contract de închiriere/concesiune**

d.2. avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie) *:*

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original) *:*

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului(copie) - nu este cazul

f) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) :

Taxa formular AC .
Taxa Autorizaţie construire / desfiinţare .

Prezentul certificate de urbanism are valabilitate 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Nicolae Sălăgean

ROMÂNIA ORAŞUL BICAZ 2 JUDEŢUL NEAMŢ

SECRETAR GENERAL,
Laura-Valentina Vătavu

ARHITECT ŞEF **),**
Raluca Verdes

Întocmit,
Mihaela Dogaru

Achitat taxa de: **22** lei, conform chitanţei nr. **00111126** din **15.09.2020**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

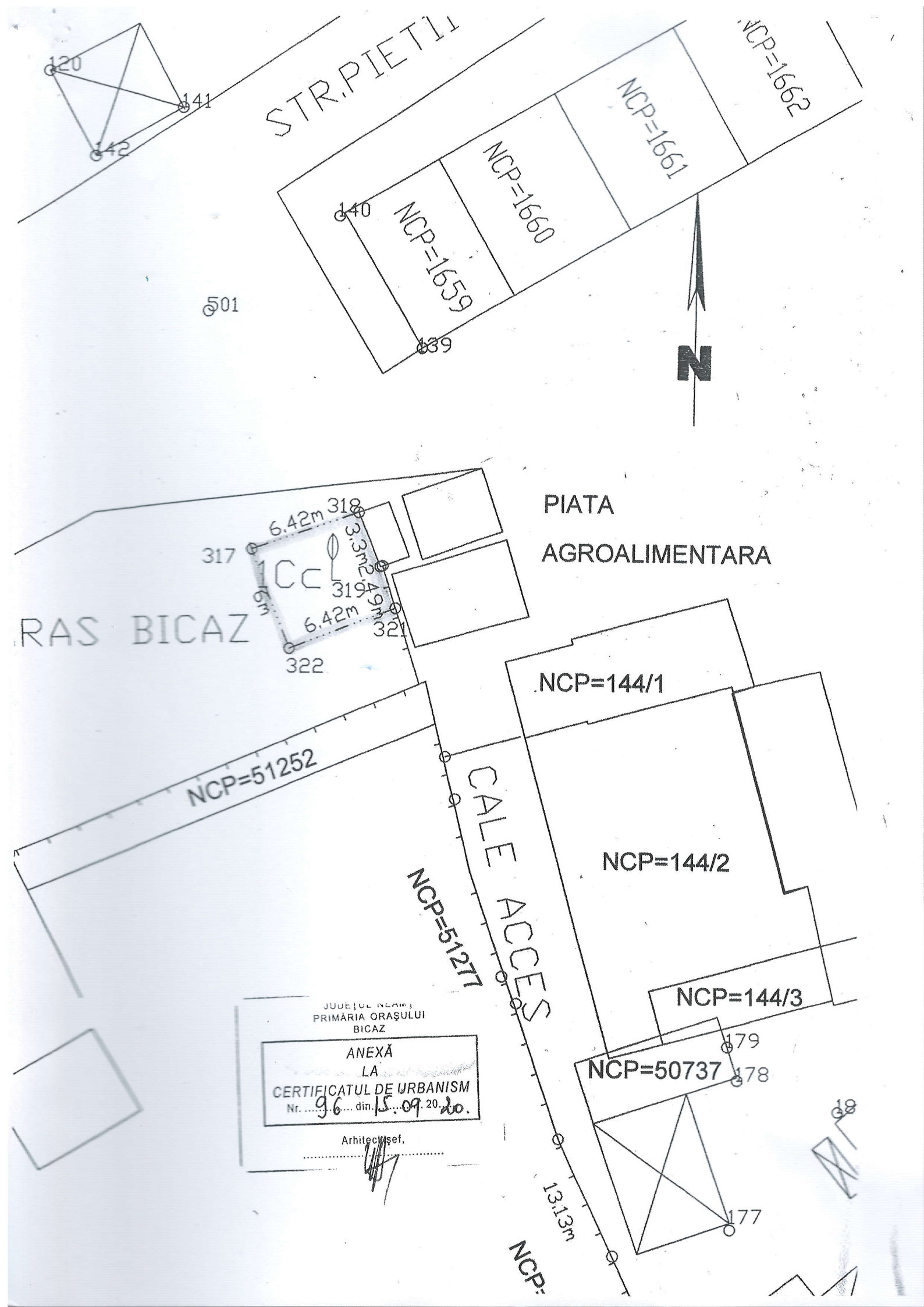
PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

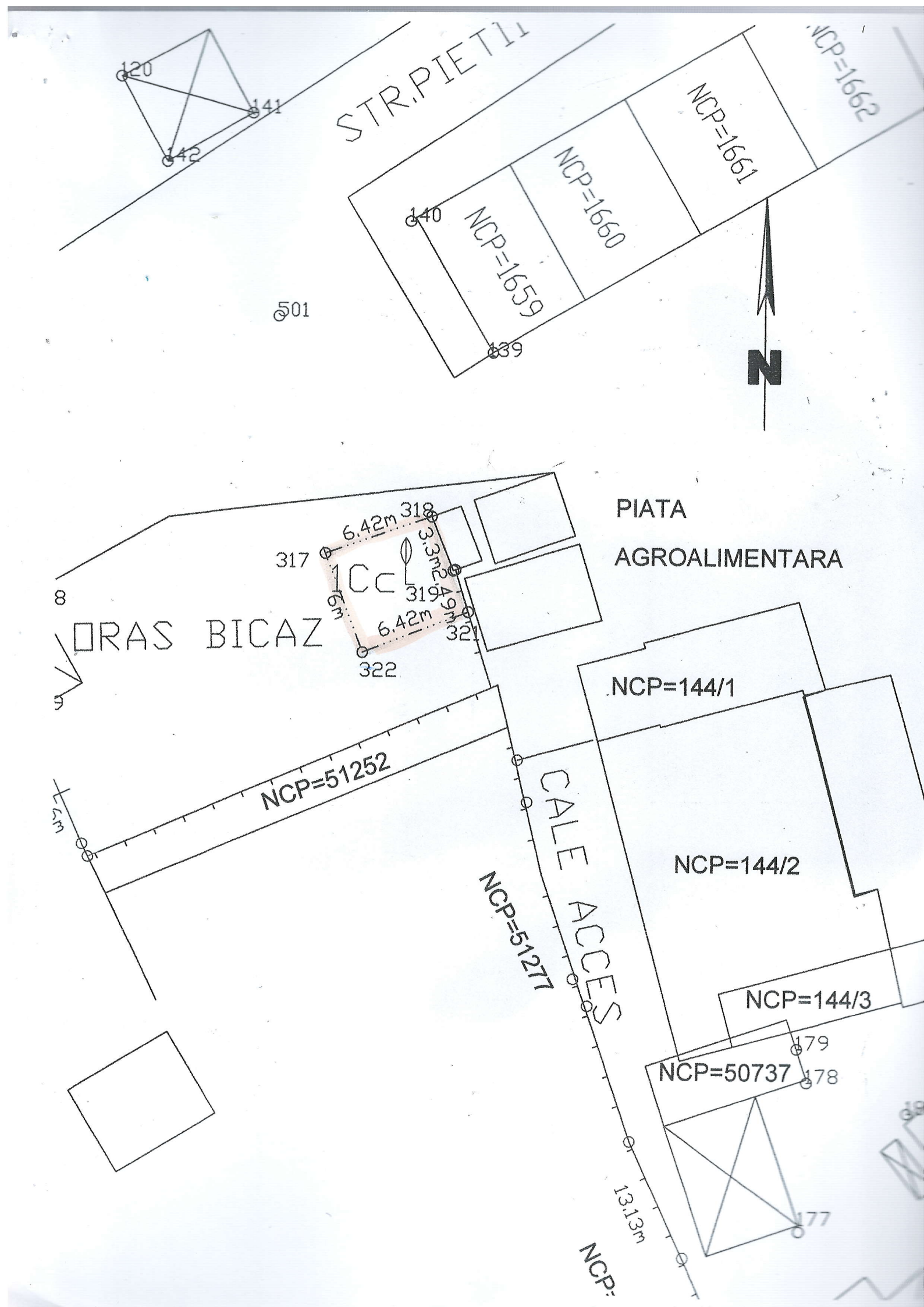
L.S. **ARHITECT ŞEF,**

Data prelungirii valabilităţii: .....

Achitat taxă de: ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poştă.


STR.PIETII
NCP=1662
NCP=1661
NCP=1660
NCP=1659
120
141
142
140
139
501
N
PIATA
AGROALIMENTARA
RAS BICAZ
318
317
319
321
322
6.42m
3.32m
4.96m
6.42m
Cc
NCP=144/1
NCP=144/2
NCP=144/3
NCP=51252
NCP=51277
CALE ACCES
NCP=50737
179
178
177
13.13m
NCP:
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BICAZ
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 96 din 15.09.20 20.
Arhitect șef,


120
141
142
STR.PIETII
NCP=1662
NCP=1661
NCP=1660
NCP=1659
140
139
501
N
PIATA
AGROALIMENTARA
318
317
6.42m
3.3m
319
321
322
6.42m
ORAS BICAZ
NCP=144/1
NCP=51252
NCP=144/2
CALE ACCES
NCP=51277
NCP=144/3
179
178
NCP=50737
13.13m
177

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
	38	Intravilan Bicaz Str. Pietei Punct"Piata Agroalimentara", Oras Bicaz Jud. Neamț

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bicaz

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (m.p.)	Menţiuni
1	Cc	38	Teren curti constructii delimitat prin gard de lemn si limita conventionala
Total		**38**	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construită la sol (m.p.)	Menţiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 38m.p.
Suprafata din act = m.p.

Executant : **I.I. HÂRŢAN C. Cătălin**	Inspector :
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi ştampila CERTIFICAT DE ATESTARE Seria RO-NT-F Nr. 0007 CĂTĂLIN - NARCIS HÂRŢAN CATEGORIA B persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie	
Data **14.09.2020**	Data.....

18

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. din .2020

CAPITOLUL I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

ART. l.

Intre **ORAŞUL BICAZ** persoană juridică de drept public, prin autoritatea deliberativa Consiliul Local, cu sediul în localitatea Bicaz, str. Barajului nr. 4, judetul Neamţ, reprezentata prin NICOLAE SĂLĂGEAN, având funcţia de primar, cont de virament nr. RO27TREZ49421A300530XXXX deschis la Trezoreria Bicaz, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte şi

în calitate de **CHIRIAŞ**, pe de altă parte,

În temeiul O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil şi a Hotărârii de Consiliu Local al Orasului Bicaz nr...../...,prin care s-a aprobat inchirierea prin licitatie in conditiile de adjudecare prevazute in procesul verbal nr.....din.....si in caietul de sarcini, s-a încheiat prezentul contract de închirier

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

ART. 2.

(1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unui teren în suprafaţă de .....m.p. situat în ..... ., în vederea sau în conformitate cu prevederile (depinde de situaţie).

(2) Terenul ce face obiectul inchirierii este înregistrat în domeniul public al oraşului Bicaz, conform , conform H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare, şi este identificat prin schiţa sau planul de situaţie anexă, care face parte integrantă din prezentul contract.

(3) În derularea contractului de închiriere, proprietarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

• *Bunuri de retur* care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini proprietarului, la expirarea contractului de închiriere: - teren, în suprafaţă de **m.p.**
Predarea terenului se va finaliza printr-un proces – verbal de predare – primire.

• *Bunuri proprii* care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriaşului: investiţiile realizate.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI

ART. 3.

(1) Durata contractului este până la.....

(2) Contractul este încheiat pe o perioada de 10 ani cu posibilitatea prelungirii, automate, dacă părţile nu îşi exprimă intenţia de neprelungire a contractului de închiriere, pentru o perioadă egală cu cea de valabilitate a acestuia, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii :

- achitarea la zi a obligaţiilor contractuale;
- nedenunţarea contractului de către una dintre părţi;

(3) Dacă termenul de valabilitate a contractului expiră şi locatarul nu şi-a achitat până la acest termen obligaţiile financiare asumate prin contract, atunci contractul nu va fi prelungit.

După încetarea contractului, locatarul rămâne obligat să plătească contravaloarea chiriei nechitate, a majorărilor de întârziere calculate, să predea terenul în baza unui proces verbal de predare primire amplasament. Neîndeplinirea obligațiilor menționate de către chirias într-un termen de 30 de zile de la data încetării contractului atrage dupa sine predarea terenului către autoritatea administrației publice locale și sesizarea instanței de judecată competente în vederea executării silite.

(4) Contractul nu va fi prelungit atunci cand termenul de valabilitate al contractului expiră și chiriașul nu și-a achitat până la acest termen obligațiile financiare asumate prin contract.

CAPITOLUL IV. CHIRIA

ART. 4.

(1) Chiria pentru închirierii suprafeței de ..... m.p. situată ....în vederea.....este egala cu echivalentul a.. .....euro/m.p./an, rezultată din procesul verbal încheiat cu ocazia organizării licitației publice din data de .....pe baza căruia s-a făcut adjudecarea, platită anual de către chiriaș, proprietarului.

(2) Prețul închirierii se reactualizează la începutul fiecărui an, funcție de cursul oficial B.N.R. pentru Euro.

(3) Cu data prezentului contract, chiriașul datorează bugetului local al orașului Bicaz, taxa pe teren în condițiile art. 463 alin. (2) și (4) din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015 cu modificările ulterioare).

(4) Chiriasul are obligatia să constituie o garanție de bună execuție (se calculează la nivelul a două chirii: la pretul adjudecat).

(5) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndepnirea obligațiilor contractualede către chiriaș, dă dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

(6) Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.

CAPITOLUL V. PLATA CHIRIEI

ART. 5.

(1) Plata chiriei se face anual, până la data de **31 martie**, la casieria sau în contul proprietarului;

(2) Achitarea chiriei la un termen după cele 3 luni stabilite, se face prin recalcularea acesteia la cursul oficial al euro din data respectivă și cu adaosul unor penalități conform legislației în vigoare.

(3) **Urmărirea achitării contravalorii chiriei se face de către Compartimentul Impozite și Taxe.**

CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR:

ART. 6

Drepturile chiriașului:

(1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

(3) Chiriasul are dreptul de a cesiona catre un tert drepturile si obligatiile din prezentul contract numai cu acordul prealabil al proprietarului, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.

Drepturile proprietarului:

(4) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.(obligațiile asumate prin caietul de sarcini și prin contractul de

închirere)

(5) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chirişului şi în următoarele condiţii:

- modul în care se respectă condiţiile şi clauzele acestuia de către chiriaş, acesta din urmă având obligaţia de a pune la dispoziţia proprietarului toate informaţiile, documentele şi evidenţele solicitate.

(6) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz;

(7) Cuantumul chiriei aprobat prin H.C.L. nr._____din _____, fixat prin Procesul verbal de licitaţie nr_____ din_____, va putea fi modificat de către părţi în cazuri temeinic justificate, prin acord, pe baza de act adiţional.

(8) Proprietarul are dreptul să verifice dacă se respectă obiectivul pentru care a fost închiriat terenul.

VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

ART. 7

Obligaţiile chiriaşului

(1) Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Chiriaşul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul închirierii.

(3) Chiriaşul este obligat să plătească contravaloarea chiriei stabilită prin prezentul contract.

(4) Chiriaşul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinaţiei stabilite prin contract şi să obţină toate aviziele necesare prevăzute de lege şi de actele normative în vigoare (daca este cazul), **precum şi racordarea la reţelele de alimentare cu apă, canal, gaz, electric, cad în sarcina chiriaşului.**

(5) Chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului - condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.

(6) Chiriaşul este obligat să nu încheie contract de locaţiune sau cesionare decât cu acordul prealabil al autorităţii contractante.

(7) Chiriaşul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control economico-financiare, toate evidenţele şi informaţiile solicitate cu privire la obiectul închirierii.

(8) În cazul în care chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndata acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii.

(9) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul de retur, în mod gratuit şi liber de orice sarcini.

(10) Chiriaşul este obligat să respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de apărare împotriva incendiilor şi pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispoziţiilor generale de apărare împotriva incendiilor la amenajări temporare în spaţii închise sau în aer liber, precum şi Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

Obligaţiile proprietarului

(1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

(2) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură

să aducă atingere drepturilor;

(3) Proprietarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum sunt folosite şi întreținute de către chiriaş, terenul închiriat şi să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri şi folosirii corecte, potrivit destinației stabilite prin contract.

(4) Proprietarul se obligă să pună la dispoziţia chiriaşului, documentele privitoare la natura juridică a terenului închiriat, documente necesare acestuia pentru obţinerea avizelor şi autorizaţiilor necesare desfăşurării activităţii sale specifice.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

ART. 8

(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

e) în cazul neachitării chiriei pe o perioada de 6 luni consecutive, contractul se reziliază de plin drept, fără punerea în întârziere şi fără orice altă formalitate, iar chiriaşul este obligat, ca în termen de 30 de zile să predea bunul închiriat (pact comisoriu grad IV)

f) în cazul în care chiriaşul refuză semnarea actului adiţional privind modificarea cuantumului chiriei în cazuri temeinic justificate.

g) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

h) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaş în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur: liber de orice sarcini, revin proprietarului (teren, în suprafață de m.p.)

b) bunuri proprii: revin chiriaşului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacţii între părțile contractante).

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRŢIREA RESPONSABILITĂŢILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ŞI CHIRIAŞ.

ART. 9

Pe durata închirierii, chiriaşul este obligat să asigure respectarea normelor de protecţie a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART. 10

Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

- majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei. **Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului asupra debitului datorat, conform legislației in vigoare.**

XI. LITIGII

ART. 11

(1) Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care rezolvarea neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţelor judecătoreşti competente.

XII. Forţa majoră

(1) Forţa majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părţile să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

(2) Partea care invocă forţa majoră va înmâna celeilalte părţi certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maxim 48 de ore de la obţinere.

(3) Dacă durata confirmată a existenţei cazului de forţă majoră este mai mare de 10 zile, părţile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condiţiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

4) Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenţei cazului de forţă majoră.

XIII. NOTIFICĂRI

ART. 13

(1) Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoştinţă celeilalte părţi în scris prin scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanţia recepţionării comunicării.

În acest scop, părţile declară următoarele adrese de primire a corespondenţei:

Proprietarul*: **ORAŞUL BICAZ

Adresa: jud. Neamţ, oraşul Bicaz, str. Barajului, nr. 4

**Chiriaşul:*

Adresa:

(2) Notificările vor fi realizate prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, la adresele sus – menţionate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării.

(3) Părţile contractante se angajează să comunice în scris, în termen de 5 zile celeilalte părţi orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenţei trimise la ultima adresă comunicată.

(4) Actele adiţionale ce se vor încheia la prezentul contract vor respecta condiţiile şi clauzele cuprinse în acesta.

(5) Actele adiţionale întocmite cu prelungirea contractului şi stabilirea tarifului închirierii vor fi transmise în vederea semnării şi parafării de către proprietar. În cazul nerestituirii către autoritatea administraţiei publice locale a unui exemplar din actele adiţionale semnate şi parafate în termen de 5 zile de la data primirii respectivelor documente de către proprietar se va considera că acesta a acceptat prevederile respectivelor acte adiţionale.

XIV. CLAUZE FINALE

(1) În cazul încetării/rezilierii şi neprelungirii contractului de închiriere, din orice motiv, chiriaşul va prezenta din partea Compartimentului Impozite şi Taxe, dovada eliberării de orice sarcini a terenului, după care între proprietar şi chirias se va întocmi proces verbal de predare a terenului.

(2) Chiriaşul urmează să restituie proprietarului terenul închiriat gratuit şi liber de orice

sarcini, cu excepția investiției realizate din fondurile chiriașului, (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacții între părțile contractante, în măsura în care aceasta nu a fost amortizata în înregime).

(3) Refuzul chiriașului de a preda terenul liber de orice sarcină atrage după sine perceperea unei taxe pentru folosirea fără forme legale a terenului, cu titlu de daună prestabilită prin Hotărârea Consiliului Local, până la data eliberării terenului.

(4) Prezentul contract, împreună cu anexele sale (planul de situaţie, procesul – verbal de predare amplasament si caietul de sarcini) care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătura orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(5) Prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante

(6) Dacă o dispoziţie contractuală se dovedeşte a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziţii contractuale rămân în vigoare.

(7) Orice modificare a prevederilor prezentului contract se va realiza prin act adiţional semnat de ambele părţi şi considerat ca făcând parte integrantă din contract din momentul semnării lui.

(8) Prezentul contract a fost încheiat într-un numar de 3 (trei) exemplare din care unul la chiriaş şi două la proprietar

PROPRIETAR,
ORAŞUL BICAZ
PRIMAR,
SĂLĂGEAN NICOLAE

CHIRIAŞ,

SECRETAR GENERAL,
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

ŞEF SERVICIU FINANCIAR CONTABIL,
RUSCANU DUMITRIŢA

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,
PINTILIE VASILICA

SERVICIUL U.A.T.,
VERDEŞ RALUCA

A.D.P.P.,
NEMŢEANU ALBERTINA-ELENA