

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**Nr. \_\_\_\_ din 30.07.2020**

**privind aprobarea regulamentelor de organizare și desfășurare a  
licitațiilor publice pentru închirierea și concesiunea imobilelor  
(terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a  
municipiului Roman**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 12216 din 25.06.2020 înaintat de către  
dnul Lucian-Ovidiu Micu, Primarul municipiului Roman, precum și raportul de  
specialitate nr. 12217 din 25.06.2020 întocmit de către Direcția Juridică și  
Administrație Publică;

Văzând avizul de legalitate nr. \_\_\_\_ din \_\_.07.2020 al Secretarului General  
al Municipiului Roman, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.07.2020 al Comisiei pentru  
urbanism și amenajarea teritoriului, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.07.2020 al  
Comisiei juridice;

Luând în considerare prevederile art. 302-328, 333, ale art. 108 alin. 1 lit.  
„b” și „c”, 129 alin. (1) lit. „c” și alin. 6 lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind  
Cosul administrativ;

În temeiul art. 139, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit.  
”a” din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul de organizare și desfășurare a licitațiilor  
publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea  
publică și privată a municipiului Roman, conform anexei nr. 1 la prezenta  
hotărâre.

**Art. 2.** Se desemnează următorii reprezentanți ai Consiliului Local Roman  
în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilelor aflate în  
proprietatea publică/privată a Municipiului Roman:

1. Președinte: Viceprimarul municipiului Roman
2. Secretar: .....- Direcția Urbanism și  
Amenajarea Teritoriului;

3. Membru: \_\_\_\_\_ - Direcția Economică;
4. Membru: \_\_\_\_\_ - Direcția Impozite și Taxe Locale
5. Membru- \_\_\_\_\_ - Direcția Juridică și Administrație Publică-  
Birou Evidență Patrimoniu, Asociații de Proprietari
6. Membru- \_\_\_\_\_ - consilier local
7. Membru- reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală

**Art. 3.** Se aprobă Regulamentul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru concesionarea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a municipiului Roman, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre

**Art. 4** Se desemnează următorii reprezentanți ai Consiliului Local Roman în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru concesionarea imobilelor aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Roman:

1. Președinte: Viceprimarul municipiului Roman
2. Secretar: \_\_\_\_\_ - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
3. Membru: \_\_\_\_\_ - Direcția economică;
4. Membru: \_\_\_\_\_ Director Direcția Impozite și Taxe Locale
5. Membru: \_\_\_\_\_ - Direcția Juridică și Administrație Publică-  
Birou Evidență Patrimoniu, Asociații de Proprietari
6. Membru: \_\_\_\_\_ - consilier local
7. Membru: reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală

**Art. 5.** Secretarul general al Municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier,  
Ioana Roxana IORGA**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretarul General al Municipiului Roman,  
Gheorghe CARNARIU**

**Regulament de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru  
închirierea imobilelor (terenuri, clădiri)  
aflate în proprietatea publică și privată a Municipiului Roman**

**CAPITOLUL I – TERMENI**

în sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **domeniul public al municipiului Roman/ proprietate publică**, este alcătuit din **bunurile** prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de **uz** sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național sau județean
- b) **domeniul privat al municipiului Roman/ proprietate privată**, este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniul public al acesteia. Asupra acestor bunuri, municipiul Roman are un drept de proprietate privată;
- c) **organizator - autoritate contractantă - titular al dreptului de administrare** - persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ și care va demara procedura de licitație;
- d) **obiectul închirierii** este bunul imobil (teren și clădire) aflat în Municipiului Roman, pentru care s-a demarat procedura de licitație;
- e) **documentație de licitație** - ansamblul informațiilor și documentelor aferente **inițierii**, organizării și desfășurării licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor;
- f) **contractul de închiriere** - contractul încheiat în forma scrisă, pe o perioadă determinată, prin care se transmite folosința temporară a unui bun imobil, de la locator către locatar, în schimbul unei sume de bani, numita chirie a cărui quantum se va actualiza la începutul fiecărui an calendaristic cu indicele prețurilor de consum furnizat de Institutul Național de Statistică. Contractul de închiriere va respecta în mod obligatoriu forma modelului-cadru aprobată prin hotărârea de consiliu local care aprobă organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea bunul imobil (teren și clădire) aflat în proprietatea Municipiului Roman;
- g) **imobile libere** - imobilele care vor fi scoase la licitație.

## CAPITOLUL II- CADRUL GENERAL

**Art. 1** Prezenta metodologie stabilește conceptul unitar de organizare și desfășurare a licitațiilor publice, în vederea închirierii bunurilor imobile (terenuri și clădiri) aflate în proprietatea municipiului Roman, cu aplicabilitate de către Consiliul Local al municipiului Roman, respectiv de toate instituțiile subordonate Consiliului Local al municipiului Roman și alte instituții care au un drept de administrare constituit asupra unor bunuri aflate în proprietatea unității administrativ teritoriale, cu respectarea principiilor de economicitate, eficacitate și eficiență.

**Art. 2-** Închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a municipiului Roman se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Roman, care va cuprinde:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii;
- e) criteriul și procedura de închiriere

(2) Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere bunuri proprietate publică sunt:

- a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

**Art. 3** În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Roman prin care s-a aprobat închirierea.

**Art. 4** Prevederile art.3. nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

**Art. 5** Închirierea bunurilor imobile aflate în proprietatea municipiului Roman se face prin licitație publică, conform prevederilor prezentului regulament.

**Art. 6** În urma adjudecării licitației, se va încheia Contractul de închiriere (anexă la prezenul regulament) prin care locatorul se obligă să asigure locatarului, folosința unui bun pentru o anumită perioadă cu respectarea specificului acestuia, în schimbul unui preț, denumit chirie.

**Art. 7** Contractul de închiriere se va încheia pentru o perioadă cuprinsă între 1 - 5 ani (maxim 5 ani) cu posibilitatea prelungirii lui prin acte adiționale pe o perioadă de maxim 5 ani, prin acordul părților.

**Art. 8** Prețul de pornire a licitației va fi stabilit prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Roman.

### **CAPITOLUL III PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 9.** În vederea exploatării eficiente a imobilelor, procedura de închiriere se inițiază de către titularul dreptului de administrare.

(1) În situația în care titularul dreptului de administrare este Consiliul Local al municipiului Roman, procedura de închiriere se va iniția de către aparatul de specialitate.

(2) În cazul în care dreptul de administrare asupra imobilului a fost transferat către o altă instituție publică subordonată Consiliului Local Roman, aceasta, în calitate de titular al dreptului de administrare, va înainta propunerea de închiriere spre aprobare Consiliului Local Roman, care va cuprinde următoarele:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii;
- e) documentația de atribuire, conform documentației cadru aprobată prin prezentul Regulament
- f) membrii desemnați în Comisia de evaluare

### **CAPITOLUL IV. DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**Art. 10.** Documentația de atribuire a închirierii se întocmește de către aparatul de specialitate al primarului municipiului Roman, conform

documentației cadru aprobată prin prezentul Regulament. Documentația va fi avizată de către Primarul municipiului Roman și Secretarul General al unității administrativ teritoriale.

**Art. 11.** Documentația de atribuire a licitației publice este alcătuită din:

- a) informații generale privind titularul dreptului de închiriere precum: numele/denumirea, codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație;
- c) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- d) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- e) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- f) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- g) quantumul taxei de participare și a garanției de participare;
- h) caietul de sarcini în funcție de specificul fiecărui imobil;
- i) fișa de date a procedurii;
- j) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- k) formulare și modele de documente.

**Art. 12.** (1) - Caietului de sarcini, întocmit de către Aparatul de specialitate al Primarului, va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) condiții generale ale închirierii;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.
- e) durata închirierii;
- f) prețul minim al închirierii;

(2) Locatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(3) Locatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(4) Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul

contravalorii a două chirii (stabilita conform prețului de pornire a licitației - din raportul de evaluare).

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

- asigurarea accesului prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire;

- pe suport letric, la cererea persoanei interesate. În acest caz, locatorul va pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia;

- pe suport magnetic.

(6) Costul documentației de atribuire nu poate fi mai mare de 200 lei și se va stabili prin caietul de sarcini.

**Art. 13.** (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Locatorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Răspunsurile la solicitările de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a fi dezvăluită identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

(7) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

**Art.14** (1) După adoptarea hotărârii cu privire la aprobarea închirierii

imobilului, se va întocmi documentația de atribuire de către Aparatul de specialitate al Primarului municipiului Roman, urmând ca organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică să se deruleze prin Comisia de **evaluare** numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Roman.

(2) Pentru activitatea desfășurată cu ocazia licitațiilor, membrii Comisiei pot primi o indemnizație din taxele încasate, după deducerea cheltuielilor organizate de desfășurarea procedurii de licitație.

## **CAPITOLUL V - COMISIA DE EVALUARE**

**Art. 15** Comisia de evaluare, va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 membri, după cum urmează:

a) În situația în care locatorul este unitatea administrativ teritorială, comisia va fi compusă din cel puțin 4 reprezentanți ai Consiliului Local al municipiului Roman și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

b) În situația în care locatorul este o instituție publică de interes local, comisia de evaluare va fi compusă din cel puțin 3 reprezentanți ai instituției publice respective, 1 reprezentant al Consiliului Local al municipiului Roman și un reprezentant al structurii teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

c) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

**Art. 16.** Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant.

**Art. 17.** (1) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de către locator dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(2) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri. Aceste persoane beneficiază de un vot consultative.

**Art. 18** Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

**Art. 19** Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

**Art. 20** Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să



respecte regulile privind conflictul de interese.

**Art. 21** Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

**Art. 22** - Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

**Art. 23** Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante (locatorului)

**Art. 24** În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată locatorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

**Art. 25** - Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

**Art. 26** - Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

**Art. 27** - Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 28** - Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## **CAP V - ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

**Art. 29** – Licitația se inițiază de către locator prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro).

**Art. 30** (1) Anunțul de licitație se întocmește după elaborarea documentației de atribuire de către aparatul de specialitate al primarului mun. Roman și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

**Art. 31** Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

- (1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
- (2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

**Art. 32** Ședințele de licitație sunt organizate de locator la sediul său sau în altă locație, care va fi specificată în cuprinsul anunțului privind organizarea licitației

**Art. 33** La licitație pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

**Art. 34** (1) în vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care imobil a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja locatorul față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată de locator în garanție pentru neplata chiriei.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului indicat în caietul de sarcini al licitației sau la casieria acestuia.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

(5) Locatorul are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.**

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie la cerere, de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de neplată a chiriei.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii

adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

(8) Pe lângă garanția de participare, organizatorul licitației mai poate constitui și o taxă de participare, care nu se restituie ofertanților.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul locatorului, indicat în caietul de sarcini sau prin depunere numerar la caseria locatorului.

**Art. 35** (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acesteia;
- e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spalarea banilor, corupție (declarație pe proprie răspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la închirierea bunurilor afate în proprietatea mun. Roman în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

## CAPITOLUL VI. REGULI PRIVIND OFERTA

**Art. 36** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele vor fi redactate în limba română și se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(1) - **Pe plicul exterior** se vor indica datele de identificare ale imobilului

pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui sa conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării din caietul de sarcini.

• **pentru societăți comerciale:**

1. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
2. certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
4. în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării
5. dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (daca este cazul).
6. dovada privind cash-flow-ul, dacă este cazul
7. certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
8. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
9. documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirii garanției;
10. copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
11. împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

**Pentru persoane fizice autorizate**

1. copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
2. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
4. certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
5. autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
6. dovada privind cash-flow-ul;
7. dovada privind - Certificare Sisteme de management de mediu (daca este cazul);
8. fișa ofertantului;
9. declarație de participare;
10. documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirea garanției de participare;
11. împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

**Pentru persoane fizice:**

1. Copie document de identitate;
2. Certificat fiscal privind plata obligațiilor datorate bugetului local al municipiului Roman;
3. Certificat fiscal care să ateste plata obligațiilor către bugetul de stat;
4. Dovada constituirii garanției;
5. Dovada achitării taxelor de participare

**Notă:**

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

**\*\* Nu pot fi admise la licitație persoanele care beneficiază, în condițiile legii, de eșalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora.**

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

-oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea unui imobil, situat în \_\_\_\_\_, str.

\_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_.

-**oferta tehnică**, dacă este cazul, pentru închirierea unui imobil, situat în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ .nr. \_\_\_\_ . Oferta tehnică se va întocmi cu respectarea cerințelor cuprinse în caietul de sarcini și va conține în special ceea ce ofertantul dorește să efectueze în imobil (ex: reabilitare imobil, dotare cu aparatură, etc). Ofertele tehnice care nu conțin informațiile minime solicitate prin caietul de sarcini sunt considerate neconforme și vor fi respinse.

(3) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către locator și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (30 - 90 de zile) stabilită de autoritatea contractantă în caietul de sarcini.

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

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

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

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

**Art. 37.** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

**Art. 38.** (1) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(2) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(3) În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

**Art. 39** Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte fie considerate valabile. În caz contrar, locatorul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

**Art. 40** Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

**Art. 41** Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

**Art. 42.** În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (dacă este cazul), documentul doveditor pentru implementarea standardului de protecție a mediului (dacă este cazul), nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

## **CAP. VII CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 43 - (1)** Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow);
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului



- închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.
- (3) Locatorul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2)
- (4) Oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (5) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (6) Prin clarificările ori completările solicitate, comisia nu are dreptul să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele neconforme.
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile. În caz contrar, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă licitație, cu reluarea procedurii prevăzute de prezentul regulament.
- (10) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea, de către toți membrii Comisiei, a procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.
- (12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (14) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (11), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului instituției.
- (15) În termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea raportului comisiei de evaluare, vor fi informați în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile stabilite de locator în cuprinsul caietului de sarcini. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- (17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati 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.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

**Art. 44** Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

**Art. 45** Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

**Art. 46.** Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

**Art. 47** Autoritatea contractantă va 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.

**Art. 48** Ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători vor fi informați cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. De asemenea, ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**Art. 49** Contractul de închiriere va fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 51.

## **CAP. VIII- ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 50** -(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei.

(4) Garanția pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere și va fi **in echivalentul a 2 chirii lunare**.

**Art. 51: Principalele drepturi și obligații, care vor fi inserate în contractele de închiriere**

### **(1) Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:**

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de 30 zile de la constituirea garanției pentru neplata chiriei;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; dacă locatarul își îndeplinește obligațiile contractuale, garanția se va restitui la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor de către locatar și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

### **(2) Locatarul are următoarele drepturi și obligații:**

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

- d) să solicite locatarului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. **Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.**

**Art. 52** - În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator prin care se comunică intervenirea rezilierii.

## **CAP. IX NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 53** (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data **desemnării câștigătorului licitației** poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă

**Art. 54.** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese.

**Art. 55.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului regulament.

**Art. 56.** Daunele-interese datorate de către partea din a cărei culpă nu a fost încheiat contractul se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

**Art. 57.** (1) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

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

(3)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 efect 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.X - ANULAREA LICITAȚIEI**

**Art. 58** - în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

**Art. 60** - Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

**Art. 61** - Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau face imposibilă încheierea contractului.

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

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere.

**Art. 62** Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

**Art. 63** 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. XI - EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII**

**Art. 64** - (1)În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu

privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică, locatorul întocmește și păstrează două registre:

- a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de închiriere;
- b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la alin. (1) se întocmesc și se păstrează la sediul organizatorului licitației, urmând a se întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit,

(3) Dosarul închirierii se păstrează atât timp cât contractul de închiriere de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(4) Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. hotărârea de aprobate a închirierii;
2. anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;
3. documentația de atribuire;
4. denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarate câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
5. justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
6. contractul de închiriere de bunuri proprietate publică semnat.

(2) Dosarul închirierii are caracter de document public.

(3) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

**Art. 65.** Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile Codului Administrativ și cu alte dispoziții legale în materia închirierii bunurilor publice.

## CAIET DE SARCINI CADRU

privind închirierea prin licitație publică a imobilului teren/construcție

### CAPITOLUL I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Imobilul care urmează a fi închiriat se află în intravilanul municipiului Roman, str. \_\_\_\_\_.

1.2. Imobilul ce face obiectul închirierii, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, înscris în CF a mun. Roman nr. \_\_\_\_, cu nr cadastral \_\_\_\_\_, având o valoare de inventar de \_\_\_\_\_, aparține domeniului public/privat al Municipiului Roman și se află în administrarea \_\_\_\_\_, conform HCL \_\_\_\_\_.

1.3. Imobilul ce face obiectul închirierii va fi utilizat de locator, pe riscul și răspunderea sa, pentru \_\_\_\_\_, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

1.4. Predarea - primirea bunului se va face în maxim \_\_\_\_\_ zile de la data semnării contractului de închiriere, în baza unui proces verbal de predare-primire.

1.5. La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine locatorului liber de sarcini.

1.6. Taxa pentru participarea la licitație este de \_\_\_\_\_, iar contravaloarea caietului de sarcini este de \_\_\_\_\_.

1.7. Taxele prevăzute la pct. 1.6 nu se restituie ofertanților.

1.8. Pentru a participa la licitație, ofertanții trebuie să facă dovada achitării taxei de participare la licitație și achiziționării caietului de sarcini.

### CAPITOLUL II. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii terenului/construcției în suprafață de \_\_\_\_\_ mp în vederea \_\_\_\_\_, este de \_\_\_\_\_, începând cu data semnării contractului de închiriere.

2.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea locatarului, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

### CAPITOLUL III. PREȚUL

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea terenului/construcției este de \_\_\_\_\_/mp/zi/lună, conform art. \_\_\_\_\_ din Hotărârea Consiliului Local nr \_\_\_\_\_.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

3.4 Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;

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

3.6. Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.7. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, echivalentul a două chirii. Din această sumă locatorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chiriaș.

## **CAPITOLUL IV DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Drepturile locatarului**

4.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;

4.2. Locatarul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

### **Drepturile locatorului**

4.3. Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

4.4. Condițiile menținerii sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției pentru neplata chiriei se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și / sau prin contractul de închiriere.



4.5. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații

4.5. Locatorul are dreptul să anuleze licitația dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze contractul de închiriere și procesul verbal de predare-primire a amplasamentului în maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data adjudecării

4.6. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției (dacă este cazul), precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

4.7. În cazul prelungirii duratei închirierii, locatorul poate modifica, chiria prin Hotărâre a Consiliului Local. Locatarul acceptă modificarea de drept a chiriei chiar și fără a fi necesară încheierea unui act adițional.

4.8. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

4.9. Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul de închiriere în cazul în care locatarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract.

## **CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Obligațiile locatarului**

5.1. Să semneze contractul de închiriere în maxim 20 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației;

5.2. Să folosească terenul/imobilul închiriat conform scopului închirierii, așa cum rezultă din contract și din prezentul caiet de sarcini;

5.3. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

5.4. Să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

5.5. Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

5.6. Să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

5.7. Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea

în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

5.8. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

5.9. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

5.10. Să nu subînchirieze bunul fără a solicita și avea acordul expres al locatorului în acest sens

5.11. Să notifice, în scris, locatorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea utilizării bunului închiriat, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității contractului

5.12 Să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodăresc, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de locator

### **Obligațiile locatorului**

5.13. Să predea bunul pe bază de proces-verbal;

5.14 Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

5.15 Să beneficieze de garanția constituită de locatar în condițiile stabilite în contract și în prezentul caiet de sarcini;

5.16. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

5.17 Să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

5.18 să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

## **CAPITOLUL VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

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

6.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul/imobilul;
  - c) prin acordul părților;
  - d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.
  - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată
  - f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri
  - g) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere
- Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

6.3. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,
- b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului, fără a solicita și a avea acordul expres al locatorului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei

Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 6.3 conduce la pierderea garanției de buna plată, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

## **CAPITOLUL VII. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

7.1 Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului.

## **CAPITOLUL VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

8.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## **CAPITOLUL IX DISPOZITII FINALE**

9.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului/construcției.

9.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, fără însă a se limita la acestea, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.

9.3. Toate lucrările privind obținerea unor eventuale avize, racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare, dacă este cazul, îl privesc pe locatar.

9.4. Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, contra cost.

9.5. Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită în prezentul caiet de sarcini și în instrucțiunile de participare la licitație.

9.6. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată a taxei și a garanției de participare la licitație. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local al municipiului Roman și față de bugetul de stat, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

9.7. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria municipiului Roman. Cererea trebuie făcută în interiorul termenului de 10 zile; în caz contrar, se consideră că ofertantul a renunțat la dreptul de a solicita restituirea garanției și a taxelor de participare.

9.8. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

9.9. Eventualele contestații cu privire la modul de desfășurare al licitației se depun la sediul organizatorului în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin Dispoziție a Primarului mun. Roman, va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

## CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE TEREN

Nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Roman nr. \_\_\_\_, a licitației publice organizată în data de \_\_\_\_ și a Raportului procedurii nr. \_\_\_\_.

### CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

## **I. PARTILE CONTRACTANTE**

**Art. 1** Consiliul local al Municipiului Roman pentru Municipiul Roman, cu sediul administrativ în Piața Roman-Vodă nr. 1, reprezentat prin primar, Lucian-Ovidiu Micu, identificat prin CUI 2613583, în calitate de locator și

\_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul în municipiul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, posesor al C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_/înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_, având cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ și cont bancar RO \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de locatar.

## **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2** Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenului în suprafață de \_\_\_\_\_, situat în municipiul Roman, str. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_, înscris în CF a municipiului Roman nr. \_\_\_\_\_, având nr. cadastral \_\_\_\_\_ și valoarea de inventar de \_\_\_\_\_ lei.

## **III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art. 3** Locatorul are următoarele obligații:

- a) să predea terenul ce face obiectul prezentului contract pe bază de proces verbal locatarului,
- b) să pună la dispoziția locatarului în stare corespunzătoare de folosință terenul, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, așa cum este identificat la art. 2 din contract;
- c) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra terenului închiriat;
- d) să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere;
- e) să mențină terenul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să asigure folosința netulburată a terenului pe tot timpul închirierii.

**Art. 4** Locatarul are următoarele obligații:

- a) să preia terenul atribuit de către locator.
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere,
- d) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea terenului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să utilizeze terenul în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL nr. \_\_\_\_\_ și prin prezentul contract de închiriere.
- g) să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să sigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere (dacă este cazul)
- h) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al locatorului;
- i) să obțină pe cheltuiala sa avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie (dacă este cazul)
- j) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- k) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.
- l) să achite taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare.
- m) la semnarea contractului, locatarul va constitui în favoarea municipiului Roman o garanție echivalentă a chiriei aferente pe două luni, respectiv \_\_\_\_\_ lei calculată conform prețului ofertat, astfel cum este prevăzut în hotărârea de

adjudecare a licitației, de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună. Locatarul va face dovada depunerii acestei garanții prin O.P. nr. \_\_\_\_\_ la banca \_\_\_\_\_ sau la casieria locatorului. În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 30 de zile de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului se va proceda la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens.

**n)** să vireze până la data de 25 a fiecărei luni pentru luna precedentă, chiria lunară stabilită în urma procedurii de închiriere a terenului, cuantificată raportat la suprafața raportată și la tariful stabilit conform hotărârii de adjudecare a licitației de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună, indexabilă succesiv cu indicele prețurilor de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_. Chiria lunară se datorează începând cu data semnării contractului și se va actualiza începând cu data licitației.

**o)** să nu exploateze terenul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

**p)** să restituie pe bază de proces verbal terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

#### **IV. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 5 (1)** Prezentul contract se încheie pe o perioadă de \_\_\_\_\_, începând cu data de \_\_\_\_ și până la data de \_\_\_\_\_.

(2) Contractul poate fi prelungit, la cererea locatarului, prin acordul ambelor părți, cu o perioadă ce nu poate depăși perioada inițială pentru care a fost încheiat contractul, și cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

#### **V. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**



**Art. 6** Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

**Art. 7** Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarului, astfel cum sunt stabilite în prezentul contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale;
- d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.
- e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public. În acest caz, locatorul nu datorează despăgubiri locatarului,
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
  - în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.
  - în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului;
  - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;
  - în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului obiectului prezentului contract, sau dacă subînchiriază prezentul bunul ce face obiectul prezentului contract fără a avea acordul expres al locatorului.

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

## **VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR**

**Art. 8** Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi

solutionată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

## VII. CLAUZE SPECIALE

**Art. 9** Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

**Art. 10** Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune în justiție numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

**Art. 11** Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, atrage plata majorărilor de întârziere, calculate la valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

**Art. 12** Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinire a totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

**Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:**

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

**Art. 13** Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

**Art. 14** Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

**Art. 15** În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii.

## VIII. DISPOZIȚII FINALE

**Art. 16** Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

**Art. 17** Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

**Art. 18** Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

**Art. 19** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 20** Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

**LOCATOR**

Primar,  
Lucian-Ovidiu Micu

**LOCATAR**

Secretar General,  
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.  
Monica Ticovschi

Director D.J.A.P.  
C.j. Camelia Rusu

## CONTRACT CADRU ÎNCHIRIERE CONSTRUCȚII

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Roman nr. \_\_\_, a licitației publice organizată în data de \_\_\_\_\_ și a Raportului procedurii nr. \_\_\_\_\_.

### CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categori de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

## I. PARTILE CONTRACTANTE

**Art. 1** Consiliul Local al Municipiului Roman pentru Municipiul Roman, cu sediul administrativ în Piața Roman-Vodă nr. 1, reprezentat prin primar, Lucian-Ovidiu Micu, identificat prin CUI 2613583, în calitate de locatar și \_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul în municipiul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, posesor al C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_/înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_, având cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ și cont bancar RO \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de locatar.

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 2.** (1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de \_\_\_\_\_ mp și o suprafață de teren aferent imobilului de \_\_\_\_\_ mp., situat în \_\_\_\_\_ și o valoare de inventar de \_\_\_\_\_.

(2) Imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere este înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_, având nr cadastral \_\_\_\_\_ și se află în domeniul public/privat al municipiului Roman și în administrarea Consiliului Local Roman.

**Art. 3** Spațiul va fi folosit de către locatar în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: (ex. comerț, producție, prestări servicii, alte fapte de comerț, cu caracter politic, activități sindicale, cu caracter umanitar, socio- profesionale sau alte activitati, etc).

## III. DURATA CONTRACTULUI

**Art 4.** - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de \_\_\_\_\_ ani. Contractul intră în vigoare începând cu data semnării acestuia și este valabil până la data de \_\_\_\_\_, putând fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante și cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

## IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Art 5.1** Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

1. să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalenta cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție

pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

2. după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator;
3. Să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele necesare utilizării bunului conform destinației obiectului închirierii și să încheie (dacă este cazul) contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situația în care contractul încetează, obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat

În cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu locatorul. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.

4. să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de locator;
5. să achite locatorului chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
6. neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul locatorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția.
7. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
8. să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
9. să asigure bunul închiriat potrivit legii;
10. să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;

- 11.să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- 12.să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al locatorului;
- 13.să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al locatorului;
- 14.să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
- 15.să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatarului;
- 16.să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
- 17.să aducă la cunoștința locatorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
- 18.responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
- 19.să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință. Locatorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
- 20.să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
21. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
22. locatarul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către locatar în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

**Art. 5.2 Locatorul are următoarele drepturi și obligații:**

1. după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
2. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;

3. să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
4. să confere locatarului dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
5. să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
6. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
7. să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații care cad în sarcina acestuia, generate de normala exploatare a bunului
8. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
9. să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

**Art. 5.3** La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

## **V. CHIRIA**

**Art. 6.** (1) Chiria pentru folosirea spațiului este de \_\_\_\_ lei/mp / lună, conform HCL nr.....și/sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr.....din data de.....

(2) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;

(3) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

(4) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;

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

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



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

(8) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul locatorului \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ sau în numerar la casieria locatorului;

## **VI. LUCRĂRI (dacă este cazul)**

**Art. 7.1** În termen de \_\_\_\_\_ de la intrarea în vigoare a prezentului contract, LOCATARUL va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):

**Art. 7.2** Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local Roman și vor fi avizate și confirmate, în scris de către locator.

**Art. 7.3** Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la locator.

**Art. 7.4** Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

**Art. 7.5** Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabilă obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

## **VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 8.1** Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz, majorări de întârziere și/sau daune interese;

**Art. 8.2** Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei, precum și pentru neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2) Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății

inclusiv. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

**Art. 8.3** Daunele - interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Constituie paguba efectivă contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației precum și contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației.

Constituie câștig nerealizat echivalentul chiriei trimestriale, precum și echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

## **VIII MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 9.1** Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

**Art. 9.2** Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat
- b) prin acordul partilor contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți
- c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarului, astfel cum sunt prevăzute în prezentul contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Se consideră că locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale.
- d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.
- e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public. În acest caz, locatorul nu datorează despăgubiri locatarului.
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
  - în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.

## Anexa nr. 1-3 la Regulament închirieri

- în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului.
- dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.
- în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului obiectului prezentului contract, sau dacă subînchiriază prezentul bunul ce face obiectul prezentului contract fără a avea acordul expres al locatorului.

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

**Art 9.3** Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract

**Art. 9.4** Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

**Art. 9.5** Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a chiriașului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

**Art. 9.6** Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

## IX REGLEMENTAREA LITIGIILOR

**Art. 10** Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

## X. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

**Art. 11.1** Predarea-primirea bunului se efectuează de locator după semnarea contractului de către ambele părți în maxim 30 zile de la data

constituirii garanției pentru neplata chiriei, iar de către locatar, în ultimele 5 zile înainte de încetarea contractului.

**Art. 11.2** Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

**Art. 11.3** Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

**Art. 11.4** Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, dacă acestea există, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spațiului.

**Art. 11.5** Bunurile locatarului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire la finalizarea contractului ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul acestui proces verbal, fără a produce degradări spațiului locatorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea acestia.

**Art. 11.6** Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar la momentul predării primirii imobilului către locator, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către locatar, devin de drept proprietatea locatorului, locatarul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

## **XI. CLAUZE SPECIALE**

**Art. 12** Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

**Art. 13** Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune în justiție

numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

**Art.14** Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinire a totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

**Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:**

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

**Art. 15** Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

**Art. 16** Partea aflată în caz de forta majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevazut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerata de răspundere.

**Art. 17** În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii.

## **VIII. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 18** Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

**Art. 19** Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

**Art. 20** Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

**Art. 21** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 22** Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

**LOCATOR**

Primar,  
Lucian-Ovidiu Micu

Secretar General,  
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.  
Monica Ticovschi

Director D.J.A.P.  
C.j. Camelia Rusu

**LOCATAR**

PROIECT

**Regulament de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru  
concesionarea imobilelor (terenuri, clădiri)  
aflate în proprietatea publică și privată a Municipiului Roman**

**CAPITOLUL I – TERMENI**

în sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **domeniul public al municipiului Roman/ proprietate publică**, este alcătuit din **bunurile** prevăzute în anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de **uz** sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național sau județean
- b) **domeniul privat al municipiului Roman/ proprietate privată**, este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniul public al acesteia. Asupra acestor bunuri, municipiul Roman are un drept de proprietate privată;
- c) **obiectul concesiunii**-este bunul imobil (teren și clădire) aflat în Municipiul Roman, pentru care s-a demarat procedura de licitație;
- d) **documentație de concesiune** - ansamblul informațiilor și documentelor aferente **inițierii**, organizării și desfășurării licitațiilor publice pentru concesionarea imobilelor;
- e) **contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată**- contractul încheiat în formă scrisă prin care Municipiul Roman, în calitate de concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe;
- f) **imobile libere** - imobilele care urmează a fi scoase la licitație în vederea concesionării acestora.

**CAPITOLUL II- CADRUL GENERAL**

**Art. 1** Prezenta metodologie stabilește conceptul unitar de organizare și

desfășurare a licitațiilor publice, în vederea concesiunii bunurilor imobile (terenuri și clădiri) aflate în proprietatea municipiului Roman,

**Art. 2** Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

**Art. 3.** (1) Prezentul Regulament nu se aplică contractelor de concesiune de lucrări și contractelor de concesiune de servicii.

(2) În cazul unui contract de achiziție publică de lucrări sau de servicii, al unui contract de concesiune de lucrări sau al unui contract de concesiune de servicii pentru a cărui executare este necesară exploatarea unui bun proprietate publică, dreptul de exploatare a respectivului bun se transmite în cadrul și potrivit procedurii aplicate pentru atribuirea contractului în cauză.

(3) În cazul prevăzut la alin. (2), se va încheia un singur contract de concesiune de lucrări sau de concesiune de servicii, după caz, în condițiile legii.

**Art. 4.** Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune bunuri proprietate publică sunt:

**-transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;

**-tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;

**-proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

**-nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere 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 chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

**Art. 5** Concesiunea de bunuri publice se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Roman, care va cuprinde durata concesiunii, prețul de pornire al redevenței, criteriul și procedura de atribuire, precum și destinația obiectului concesiunii.

### CAPITOLUL III PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE



## INIȚIERE A CONCESIUNII

**Art. 5.** (1) Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică/privată a municipiului Roman are loc la inițiativa unității administrativ teritoriale sau la cererea oricărei persoane interesate, însușită de unitatea administrativ teritorială. Cererea de concesionare va cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și fundamentarea acesteia din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(2) Concesiunea de bunuri aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Roman trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
- g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, dacă este cazul;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

## CAPITOLUL IV. DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**Art. 6.** (1) Documentația de atribuire se întocmește de către Aparatul de specialitate al Primarului, conform documentației cadru aprobată prin prezentul regulament. Documentația de atribuire va fi semnată și de Primarul municipiului Roman și de secretarul general al unității administrative teritoriale.

(2) În documentația de atribuire întocmită se va preciza orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(3) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții

speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

**Art. 7** Documentația de atribuire a concesiunii va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul va solicita garanții, în documentația de atribuire se va indica natura și cuantumul lor.

**Art. 8.** (1) În cazul în care concesiunea se realizează la cererea unei persoane interesate, concedentul va întocmi studiul de oportunitate în termen de 30 de zile de la data înaintării cererii,

(2) În cazurile în care autoritatea publică apreciază că nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

(3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea legislației privind atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și a legislației naționale și europene în domeniul concurenței și al ajutorului de stat.

(4) Dacă după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

(5) Studiul de oportunitate se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Roman. În baza studiului de oportunitate, aparatul de specialitate va elabora caietul de sarcini și restul documentației de atribuire al concesiunii.

(6) Concesiunea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin Hotărâre a Consiliului Local Roman.

**Art. 9. Caietul de sarcini** trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente, conform anexei la prezentul regulament:

a) informații generale privind obiectul concesiunii, respectiv:

- descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
- condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

b) condiții generale ale concesiunii, respectiv:

- regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- interdicția subconcesionării bunului concesionat fără acordul concedentului;
- condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;
- durata concesiunii;
- redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
- natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;
- condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

**Art. 10. (1)** Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației sau prin atribuirea directă, conform prevederilor prezentului Regulament.

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

**Art. 11** La procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate participa orice persoană interesată.

**Art. 12.** (1) Documentația de atribuire poate fi comunicată, la cerere, oricărei persoane interesate. Modalitățile de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate sunt:

- a) asigurarea accesului prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) pe suport letric, la cererea persoanei interesate. În acest caz, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- c) pe suport magnetic.

(2) Costul documentației de atribuire nu poate fi mai mare de 200 lei și se va stabili prin caietul de sarcini.

(3) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

**Art. 13.** (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări.

(3) Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(6) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

## **CAPITOLUL V. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

**Art. 14. (1)** Licitația se inițiază de către concedent prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de

internet [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro) ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a încălca perioadele minime prevăzute de lege care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de lege pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

**Art. 15. (1)** Anunțul de licitație se întocmește după elaborarea documentației de atribuire de către aparatul de specialitate al Primarului mun. Roman și va cuprinde:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

**Art. 16.** (1) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă procedură, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

(2) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (1), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

**Art. 17.** (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, cu indicarea datei și orei primirii acestora

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului din caietul de sarcini;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă în numărul de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent în cuprinsul caietului de sarcini.

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

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

## CAPITOLUL VI. COMISIA DE EVALUARE

**Art. 18.** (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) În situația în care concedentul este unitatea administrativ teritorială, comisia va fi compusă din cel puțin 4 reprezentanți ai Consiliului Local al municipiului Roman și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

b) În situația în care concedentul este o instituție publică de interes local, comisia de evaluare va fi compusă din cel puțin 3 reprezentanți ai instituției publice respective, 1 reprezentant al Consiliului Local al municipiului Roman și un reprezentant al structurii teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

c) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Componența comisiei de evaluare, se stabilește prin Dispoziție a Primarului mun. Roman. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Membrii comisiei, pentru activitatea desfășurată cu ocazia licitațiilor, pot primi o indemnizație din taxele încasate, după deducerea cheltuielilor ocazionate de desfășurarea procedurii de licitație.

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri și care beneficiază de un vot consultativ.

(7) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

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

(11) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acestora se află în imposibilitate de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(12) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

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

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

**Art. 19.** (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(3) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(4) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:



a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(5) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

## **CAPITOLUL VII DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art. 20** (1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește de concedent în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Concedentul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

**Art. 21.** (1) Concedentul va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe tot parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate depuse de către ofertanți se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate de concedent în caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(10) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(11) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(12) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile și ponderile stabilite prin caietul de sarcini. Oferta câștigătoare este

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

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati 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.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(22) Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor privind atribuirea contractului de concesiune;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor atribuirii contractului de concesiune.

(23) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

(24) Anunțul de atribuire a contractului de concesiune bunuri proprietate publică/privată se va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată prevăzute de prezenta secțiune. Anunțul va cuprinde:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;

c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redevenței;

i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(25) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(26) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(27) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (26).

(30) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

(31) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

## **CAPITOLUL VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ/PRIVATĂ A MUNICIPIULUI ROMAN**

**Art. 22.** (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

**Art. 23.** (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cuprinde în mod obligatoriu:

- partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
- drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

(2) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(3) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

(6) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

#### **Art. 24. Principalele drepturi și obligații care vor fi inserate în cuprinsul contractului de concesiune**

##### **(1) Concesionarul are în principal următoarele drepturi:**

- dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;
- concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

##### **(2) Obligațiile concesionarului:**

- să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;
- concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma unei măsuri dispuse de o autoritate publică ori unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
- să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii;
- în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- în cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

### **(3) Drepturile concedentului**

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar, cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;
- concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În această situație, concesionarul este obligat să continue exploatarea

bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

#### **(4) Obligațiile concedentului**

- să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

**Art. 25.** (1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate publică/privată se înscriu, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune.

(3) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

**Art. 26.** (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionari cu durată mai mare de 49 de ani.

**Art. 27.** (1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local al municipiului Roman.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale, pe baza următoarelor criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

**Art. 28** (1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar procedura se va relua, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul poate să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar procedura se va relua, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

## **CAPITOLUL IX ATRIBUIREA DIRECTĂ A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art. 29** (1) Bunurile proprietate publică sau privată pot fi concesionate prin atribuire direct în următoarele situații:

1. companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea statului, județelor, comunelor, orașelor și municipiilor, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora;
2. pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
3. pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
4. pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
5. pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
6. pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;



7. pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În cazul atribuirii directe nu se întocmește caietul de sarcini, iar documentația de atribuire va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(4) Concesionarea prevăzută la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Roman.

(5) În măsura în care se constată că exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii prevăzute la alin. (1) implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concesionarul bunului are obligația de a încheia contracte pe care, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să le califice conform legislației privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.

## **CAPITOLUL X ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ SAU PRIVATĂ A MUNICIPIULUI ROMAN**

**Art. 30** (1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În cazul în care contractul de concesiune încetează prin denunțare unilaterală de către concedent, atunci când interesul național sau local o impune, acesta va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata.

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune ca urmare a încetării contractului de concesiune se face după cum urmează:

- în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, atunci când contractual încetează ca urmare a denunțării unilaterale de către concedent atunci când interesul național sau local o impune, radierea efectuează;

- în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului atunci când contractul încetază ca urmare a nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent ori concesionar;-
- în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului atunci când contractual încetează ca urmare a exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului ori prin reziliere de către concesionar ori ca urmare a dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata;

## CAP. XI - EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII

**Art. 31** - (1) În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sau privată, concedentul întocmește și păstrează două registre:

a) **registrul Oferte**, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de concesionare, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) **registrul Contracte**, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, termenele de plată a redevenței, obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la alin. (1) se întocmesc și se păstrează la sediul concedentului, urmând a se întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit.

(3) Dosarul concesiunii se păstrează atât timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(4) Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate al concesiunii;
- b) hotărârea de aprobare a concesiunii;

- c) anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentația de atribuire;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată semnat.

(5) Dosarul concesiunii are caracter de document public.

(6) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

**Art. 32.** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

**Art. 33.** Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile Codului Administrativ în materia concesiunii bunurilor publice și cu alte dispoziții legale în materia concesiunilor bunurilor aflate în domeniul public/privat al unităților administrativ teritoriale.

**CAIET DE SARCINI CADRU**  
**Pentru concesiunea bunurilor proprietate publică/privată a municipiului**  
**Roman**

**CAPITOLUL 1 - PRINCIPII GENERALE**

Licitatia se va desfasura in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și H.C.L. nr. \_\_\_\_\_

**CAPITOLUL 2 - OBIECTUL CONCESIUNII**

**2.1. Obiectul concesiunii :** imobilului proprietate publică/privată a Municipiului Roman, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în mun. Roman, str. \_\_\_\_\_ având nr. cadastral \_\_\_\_\_, înscris în cartea funciară nr. \_\_\_\_\_ a municipiului Roman

**2.2. Scopul concesiunii :** imobilul se concesioneaza în vederea \_\_\_\_\_.

**2.3. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este** \_\_\_\_\_.

**CAPITOLUL 3 TAXE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

3.1. Taxa de participare la licitație este de \_\_\_\_\_ RON iar costul caietului de sarcini este de \_\_\_\_\_ RON, achitate la casieria concedentului.

3.2. Garanția de participare la licitație este de \_\_\_\_\_ lei. Ofertanților necâștigători ai licitației li se restituie numai garanția de participare în maxim 3 (trei) zile de la data licitației. Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul câștigător al licitației nu semnează contractul în termen de 20 (douăzeci) zile de la adjudecare.

**CAPITOLUL 4.**

**INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI**  
**REALIZATA (dacă este cazul)**

**4.1 Autorizatii, avize, studii etc**

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice: documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de concesionar, acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, pe cheltuiala sa.

**4.2. Investiția** constă în \_\_\_\_\_. Concedentul va pune la dispoziția concesionarului imobilul după semnarea contractului de concesiune. Concesionarul va efectua lucrările pe cheltuiala sa.

**4.3. Execuția lucrărilor:**

a) durata de execuție a lucrării se stabilește prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale. Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire în maxim 12 luni de la data semnării contractului.

b) se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice, stabilite prin documentațiile de urbanism: proiecte, autorizații etc.

c) concedentul își rezervă dreptul de control și verificare a execuției lucrărilor, pe tot parcursul execuției. Concesionarul are obligația să furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informațiile și detaliile solicitate.

d) prin soluțiile adoptate concesionarul se va asigura protecția construcțiilor învecinate precum și protecția mediului.

**4.4. Programul de execuție a lucrărilor:**

a) programul general de execuție a lucrărilor care fac obiectul concesiunii se întocmește de către concesionar.

b) recepția lucrărilor se va efectua de către o comisie numită de concesionar; vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

**CAPITOLUL 5. OBLIGAȚIILE  
CONCESIONARULUI/CONCEDENTULUI:**

**5.1 Obligațiile concesionarului :**

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

## Anexa nr. 2-1 la Regulament concesiuni

- (6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.
- (7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.
- (8) Să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
- (9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (11) Să întrețină bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc.).
- (12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.
- (13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- (14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.
- (18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO \_\_\_\_\_. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare

## **Anexa nr. 2-1 la Regulament concesiuni**

privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta suma sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate ; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

### **5.2. Cheltuieli în sarcina concesionarului:**

- concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului de pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toată durata acestuia.

### **5.3 Renunțarea la concesiune**

(1) **Concesionarul poate renunța la concesiune** în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată



poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la alin 1 ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesiunii

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

#### **5.4 Obligațiile concedentului**

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul expres al concedentului, cu renegocierea redevenței.

### **CAPITOLUL 6. REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII**

6.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad în sarcina concesionarului.

6.2. Sursele de finanțare se asigură de concesionar.

6.3. Valoarea redevenței anuale rezultă în urma licitației publice. Valoarea de pornire la licitație este o redevență de \_\_\_\_\_euro/lei/an. Redevența adjudecată în euro va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în

monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

Începând cu anul următor încheierii contractului de concesiune, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

6.4. Concesionarul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

## **CAPITOLUL 7. DURATA CONCESIUNII**

7.(1) Durata concesiunii este de \_\_\_\_\_ și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani. Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

## **CAPITOLUL 8 - ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI TAXE**

8.1 La licitație poate participa orice persoană fizică/juridică interesată.

8.2 Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind concesiunea imobilului situat în Roman, \_\_\_\_\_ vor depune la Registratura Primăriei mun. Roman până în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ documentele solicitate.

8.3 Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

8.4 Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de \_\_\_\_\_ zile lucrătoare de la data licitației.

8.5 Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

8.6 Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesiune în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

## **CAPITOLUL 9 - PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

9.1 Deschiderea licitației are loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Municipiului Roman, Piața Roman-Vodă nr.1. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte valabile

## Anexa nr. 2-1 la Regulament concesiuni

9.2 După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul “Candidaturi și oferte”, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea de consiliu local.

9.3 Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

9.4 După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”

9.5 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

9.6 Solicitarea de clarificări se transmite ofertanților în termen de \_\_\_\_\_ zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

9.7 Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de \_\_\_\_\_ zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9.8 Prin clarificările ori completările solicitate nu se poate crea ori determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9.9 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile efectuate către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

9.11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

9.12. Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.

9.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

9.14. În baza procesului verbal întocmit de secretarul comisiei, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care îl comunică concedentului.

9.15. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de \_\_\_\_ zile lucratoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, și ofertantul declarat castigator.

9.16. În cazul în care licitație publică nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

9.17. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație. Concedentul va consemna această într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.18. Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

9.19. Pretul minim pe care trebuie să-l ofere participantii admisi în procedura de licitație este de \_\_\_\_\_ lei/ euro/an.

9.20. Suma adjudecată va constitui redevența anuală, timp de \_\_\_\_ ani iar în cazul în care aceasta este în euro, va fi achitată în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

9.21. După încheierea fiecărei licitații, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației. Concedentul va publica în Monitorul oficial al României, partea a VI a, Anunțul de atribuire, conținând rezultatele procedurii, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

## **CAPITOLUL 10. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

10.1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

10.2. Ofertantii transmit ofertele lor până la data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ în 2 plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

10.3. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv \_\_\_\_\_ zile calendaristice de la data depunerii.

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

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

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

## CAPITOLUL 11 CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

11 Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

(1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;

(2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

(5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia catre concedent. Quantumul lipsei de folosinta teren, pe luna, reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare.

(8) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale,

conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redeventei și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât atingerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

## **CAPITOLUL 12. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

**12.1.** Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

**12.2** Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și acesta va conține :

### **În cazul persoanelor juridice**

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- certificat de înmatriculare la ORC
- certificat constatator emis de ORC
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
- cazierul fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment;
- certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății;

**Nota : certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.**

- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare la licitație : taxa de participare este în valoare de \_\_\_\_\_ lei, care se va achita prin ordin de plată sau la casieria concedentului. Garanția de participare este de \_\_\_\_\_ lei, care se va depune prin ordin de plată bancar depus în contul \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, cu specificația la obiectul plății iar valoarea documentației de atribuire este de \_\_\_\_\_ lei.



## Anexa nr. 2-1 la Regulament concesiuni

- imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acestuia
- declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si email-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari etc)
- *declaratie pe proprie raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini, ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;*

### Pentru ofertanți persoane fizice:

- Copie document de identitate;
- Certificat fiscal privind plata obligațiilor datorate bugetului local al municipiului Roman;
- Certificat fiscal care să ateste plata obligațiilor către bugetul de stat;
- Dovada achitării taxelor de participare declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si email-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari etc)
- *declaratie pe proprie raspundere ca va realiza investitiile consemnate in Caietul de Sarcini, ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini si isi asuma obligatiile stabilite prin acesta, ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;*

**12.3** Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si bunurile pentru care se liciteaza; acesta va cuprinde redeventa in lei/euro oferita.

**12.4.** Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise

**12.5.** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

## CAPITOLUL XIII INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

13. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este \_\_\_\_\_.

**14.** Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea se va face de către concedent la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

**15** Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

**16.** Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe : **suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului) iar acesta este obligat să achite către bugetul local un sfert din suma adjudecată reprezentând redevența anuală, cu titlu de daune. Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.**

**17** În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

**18** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului , procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

### **CAPITOLUL XIII ANULAREA LICITAȚIEI**

**Art. 19** Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019



b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

Anularea licitației are loc și atunci când:

- a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o ofertă valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;
- b) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;
- c) în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

**Art. 20** Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

**Art. 21** Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

**Art. 22** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale.

**Art. 23.** În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare de către instanțele competente

Nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## **CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

### **I. Părțile contractante**

1. MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul Piața Roman-Vodă nr. 1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

2. \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_, identificat prin C.I/ cod unic de înregistrare RO \_\_\_\_\_ și număr de înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_, reprezentată prin administrator \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de \_\_\_\_\_, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Roman nr. \_\_\_\_\_ precum și a procesului verbal nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

## **II. Obiectul contractului de concesiune**

**Art. 1** Obiectul contractului este imobilul construcție și/sau teren aferent situat în Roman, str \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, având nr cadastral \_\_\_\_\_, având valoarea de inventar/ți/sau valoarea impozabilă de \_\_\_\_\_, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesionează în vederea \_\_\_\_\_

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

**bunurile de retur:** terenul, în suprafață de ..... mp

**bunurile proprii:** bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

**Art. 2** (1) Durata concesiunii este de \_\_\_\_\_ ani, și intră în vigoare începând cu data de \_\_\_\_\_, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

## **III. Redevența**

**Art. 3** Redevența este de \_\_\_\_\_ lei/Euro/an, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redeventa se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv \_\_\_\_\_ lei/ an.

## **IV. Plata redevenței**

**Art. 4** (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

## **V DREPTURILE PARTILOR**

### **Art. 5 Drepturile concesionarului**

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

### **Art. 6 Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art. 7**

**Obligațiile concesionarului**

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, asa cum a fost stabilit la art.1

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.

(11) Să întrețină bunului concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere, curatenie, deszapezire etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesiune în contul RO \_\_\_\_\_. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și să aibă grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile

tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

### **Art. 8 Obligațiile concedentului**

- (1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situația prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.
- (3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului
- (4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

## **VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune**

**Art. 9** Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

- (1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;
- (2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
- (4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.
- (5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;
- (6) In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

### **VIII. Răspunderea contractuală**

**Art. 10 (1)** Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4(4) și despagubiri, conform art 9 (7).

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

### **VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului**

**Art. 11 (1)** Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.



În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

### **IX. Litigii**

**Art. 12** În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

### **X. Renunțarea la concesiune**

**Art. 13** (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

## **XII. Alte clauze**

**Art. 14** În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

**Art. 15** Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

**Art. 16** În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

## **XIII. Definiții**

**Art. 17** (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604, E-mail: [primaria@primariaroman.ro](mailto:primaria@primariaroman.ro)



Emitent: CABINET PRIMAR  
Nr. 12216 din 25.06.2020

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea regulamentelor de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea /concesionarea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a municipiului Roman**

Municipiul Roman deține în proprietate bunuri imobile (clădiri și terenuri) aflate în domeniul public sau privat, care sunt administrate de Consiliul local al municipiului Roman, de instituții publice aflate în subordinea Consiliului Local al municipiului Roman.

Astfel, titularii drepturilor de administrare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Roman sunt obligați să ia măsurile legale care se impun în vederea folosirii acestora pe principii de eficiență și eficacitate a imobilelor aflate în proprietatea municipiului Roman, pe toată durata administrării acestora.

Până la data adoptării O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea și concesiunea imobilelor proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale era reglementată de Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și de Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale.

O dată cu intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, legiuitorul a adus unele modificări cu privire la administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ teritoriale, astfel încât se impune demararea unor proceduri pentru stabilirea unui concept unitar de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea și concesiunea imobilelor, respectiv a spațiilor libere, aflate în proprietatea municipiului Roman cu aplicabilitate către toate instituțiile care au primit în administrare imobile de la Consiliul Local al municipiului Roman.

În concluzie, pentru corelarea procedurilor privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice în vederea închirierii, respective concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea municipiului Roman cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se impune aprobarea unui regulament de

organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea, respectiv imobilelor aflate în proprietatea municipiului Roman și administrarea Consiliului Local.

Începând cu data de 26.06.2020, prezentul proiect de hotărâre a fost supus în dezbateră publică, fiind publicat pe site-ul instituției. În perioada în care a fost supus spre dezbateră publică, nu s-au primit sugestii de modificare și/sau completare cu privire la acest proiect.

Prezentul referat, împreună cu proiectul de hotărâre, va fi înaintat Direcției Juridice și Administrație Publică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator**  
**Primarul municipiului Roman,**  
**Lucian-Ovidiu MICU**

PROIECT



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: [primaria@primariaroman.ro](mailto:primaria@primariaroman.ro)



---

Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică  
Nr. 12217 din 25.06.2020

---

## RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea regulamentelor de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea și concesiunea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a municipiului Roman**

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare înaintate de dnul Lucian-Ovidiu Micu, Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

### Din punct de vedere al oportunității

Municipiul Roman deține în proprietate bunuri imobile (clădiri și terenuri) aflate în domeniul public sau privat, care sunt administrate de Consiliul local al municipiului Roman, de instituții publice aflate în subordinea Consiliului Local al municipiului Roman.

Astfel, titularii drepturilor de administrare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Roman sunt obligați să ia măsurile legale care se impun în vederea folosirii acestora pe principii de eficiență și eficacitate a imobilelor aflate în proprietatea municipiului Roman, pe toată durata administrării acestora.

Până la data adoptării O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea și concesiunea spațiilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale era reglementată de Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și de Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale.

O dată cu intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, legiuitorul a adus unele modificări cu privire la administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ teritoriale, astfel încât se impune demararea unor proceduri pentru stabilirea unui concept unitar de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea, respectiv concesiunea imobilelor aflate în proprietatea municipiului Roman cu aplicabilitate către toate instituțiile care au primit în administrare imobile de la Consiliul Local al municipiului Roman.

### **Din punct de vedere al legalității**

Potrivit art. 108 lit. „b” și lit. „c” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie închiriate”:

În concluzie, pentru corelarea procedurilor privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice în vederea închirierii și concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea municipiului Roman cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se impune aprobarea unui regulament de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea, respective concesiunea imobilelor aflate în proprietatea municipiului Roman și administrarea Consiliului Local.

Începând cu data de 26.06.2020, prezentul proiect de hotărâre a fost supus în dezbatere publică, fiind publicat pe site-ul instituției. În perioada în care a fost supus spre dezbatere publică, nu s-au primit sugestii de modificare și/sau completare cu privire la acest proiect.

Față de cele ce preced, apreciez proiectul de hotărâre ca fiind legal și oportun și recomand adoptarea acestuia.

**Director D.J.A.P.,  
C.j. Camelia RUSU**