



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

APROBAT
prin H.C.L. nr. 263 din 25.11.2021

Avizat,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

Propun avizarea,
Secretar General al Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

PRIVIND

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PRIVIND ÎNCHIRIEREA TERENULUI

în suprafață de 108,00 mp, situat în intravilanul municipiului Roman, str. Dobrogeanu Gherea, nr. 39, jud. Neamț, cu NC 60500 și înscris în CF Roman la nr. 60500.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I- INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Municipiul Roman, județul Neamț cu sediul în municipiul Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, telefon: 0233 741 651, fax: 0233 741 604, Cod fiscal 2613583, e-mail: primaria@primariaroman.ro, pagina web: www.primariaroman.ro, având cont deschis la Trezoreria municipiului Roman nr. **_RO46TREZ4925006XXX000154_** reprezentată prin primar, Leonard Achiriloaei în calitate de locator.

CAPITOLUL II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

2.1. Locul și data desfășurării licitației

Licitația se organizează cu respectarea HCL nr.182 din 19.08.2021, a prevederilor în vigoare privind licitațiile publice și a anunțului publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet www.primariaroman.ro.

2.2. Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.3. Participanții la licitație

2.3.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română ori 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 și în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.3.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la închirierea bunurilor aflate în proprietatea municipiului 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, dovedită prin depunerea unei declarații pe proprie răspundere.

2.4. Înscrierea la licitație

2.4.1. Documentația de atribuire se poate obține de către orice persoană interesată în urma depunerii unei cereri de participare la procedură.

2.4.2. Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru de închiriere, formularele și modelele de documente, vor putea fi achiziționate

contra cost de la sediul Primăriei sau vor putea fi descărcate spre consultare de pe pagina de internet www.primariaroman.ro.

2.4.3. Persoana interesată va putea solicita clarificări privind documentația de atribuire în scris, așa încât să permită locatorului transmiterea răspunsului la solicitările de clarificări cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

2.4.4. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă .

2.4.5. Ofertele se radactează în limba română și vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.4.6. Termenul de valabilitate al ofertelor este de 90 de zile.

2.4.7. Pentru a participa la licitație ofertanții trebuie să depună la sediul Primăriei municipiului Roman, Piața Roman Vodă nr.1, Județul Neamț, până la data limită de depunere a ofertelor publicată în anunțul de licitație, oferta constând **în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează în Registrul Oferte al Comisiei de Licitație, precizându-se **data și ora depunerii**.

2.4.8. **Pe plicul exterior (sigilat)** se va indica obiectul licitației (adresa terenului, Număr Cadastral, destinația) pentru care este depusă oferta, denumirea și adresa sediului ofertantului. 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 intrarea în posesia caietului de sarcini;
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării din caietul de sarcini.

2.4.9. **Plicul interior (sigilat)**,trebuie să conțină

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa;

2. Acest plic va conține oferta propriu-zisa (nivelul chiriei euro/mp/an, dovada privind cash-flow-ul, dovada privind existența ISO 14001 sau echivalent, documente pentru activitate similară) și va fi semnată de ofertant în original precum și datele de identificare ale terenului pentru care se depune oferta.

3. Oferta va cuprinde Formularul de oferta semnat și datat, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

4. Fiecare participant are dreptul sa depună o singură ofertă.

5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

6. Plicurile interioare găsite după deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconformă.

Precizări privind oferta

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

1. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba româna.

2. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

3. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

4. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

5. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

6. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

7. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această data.

8. Prețul minim de pornire a licitației este de **0,072 lei/mp/an** pentru lotul de teren situat în intravilanul municipiului Roman, str. Dobrogeanu Gherea, nr.39, cu NC60500, jud. Neamț.

9. Redevența adjudecată va fi plătită în lei și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local.

10. Modul de achitare a prețului chiriei cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

11. Locatarul va suporta toate cheltuielile de instituire a chiriei prevăzute.

12. Participantului la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul i se va restitui contravaloarea garanției de participare.

13. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

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 **societatea 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 rază 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. fișa ofertantului conform formularului anexat prezentei fișe de date ;

6. declarație de participare conform formularului anexat prezentei fișe de date;

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, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura 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, 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 PFA-ul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul 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 (PFA) 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 - Certificare Sisteme de management de mediu (dacă este cazul);

7. fișa ofertantului formularului anexat prezentei fișe de date ;

8. declarație de participare conform formularului anexat prezentei fișe de date;

9. documentele justificative privind achitarea taxelor de participare și constituirea garanției de participare;

10. 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).

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

2.4.11. Nu pot fi admiși la licitație cei care beneficiază, în condițiile legii, de eşalonarea la plata obligațiilor la bugetul local și bugetul consolidat al statului, ori de alte facilități în vederea plății acestora.

2.4.12. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

2.4.13. Oferta va fi depusă **într-un singur exemplar** care trebuie semnată de către ofertant.

2.4.14. Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în lei/mp/an în funcție de care se calculează chiria anuală, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat în caietul de sarcini.

2.4.15. Contravaloarea documentației de licitație –

- Caiet de sarcini (200 lei),
 - Taxa de participare la licitație (1000 lei),
 - Garanției de participare (pentru 2 luni (60 de zile))
- se vor achita la casieria Primăriei municipiului Roman.

2.5. Garanția de participare la licitație

2.5.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării 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 redevenței.

2.5.2. 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.

2.5.3. Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a minim 10% din taxa anuală a chiriei.

2.5.4. Garanția de participare se constituie în numerar la casieria Primăriei municipiului Roman până la data limită de depunere a ofertelor.

Garanția de participare constituită se pierde în situațiile:

- Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate;
- Câștigătorul licitației nu semnează contractul în termenul prevăzut;

2.5.5. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație.

2.6 Desfășurarea procedurilor de licitație

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

2.6.2. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

2.6.3. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

2.6.4. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliului Local Roman nr. 144 din 30.07.2020, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

2.6.5. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

2.6.6. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

2.6.7. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

2.6.8. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 2.6.7. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să îndeplinească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).

2.6.9. 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

2.6.10. (1) Criterii de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei; ofertat peste prețul minim solicitat pentru chiriei-lei/mp/an — pondere 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, cel mai mare nivel al cash-flow-ului- pondere 30%;

c) protecția mediului înconjurător, implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent pondere 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat -pondere 20%.

(2) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a), punctajul se acordă astfel: - pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct; - pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel: Punctaj = Nivel ofertat / Nivel maxim ofertat x 40 pct.

(3) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b), operatorii economici participanți la procedură, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 ani de derulare a contractului la nivelul minim solicitat pentru redevență/mp/an x suprafață teren închiriat.

Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului, operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată; Pentru criteriul prevăzut la alin.1 lit. b), punctajul se acordă astfel: - pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 ani contractuali se acordă punctajul maxim alocat de 30 pct; - pentru neprezentarea valorii bănești pentru 4 ani contractual nu se acordă punctaj.

(4) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c), operatorii economici participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

(5) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. d), operatorii economici vor prezenta documente în dovedirea activităților similare cu destinația bunului închiriat (experiență similară).

2.6.11. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

2.6.12. 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.

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

2.6.14. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 2.6.9., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii locatorului.

2.6.15. 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.

2.6.16. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

2.6.17. Plicurile interioare care nu sunt sigilate (constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare), nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

CAPITOLUL III - ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

3. 1. Procedura de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere poate fi anulată în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

- în cazul aplicării procedurii de licitație se constată omisiuni sau care au efect încălcarea principiului transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării sau libera concurență;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor menționate.

CAPITOLUL IV - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- 4.1. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- 4.2. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în termen de maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului sub sancțiunea nulității.
- 4.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul duce la pierderea garanției de participare la licitație.
- 4.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Comisia de licitație reia procedura.

CAPITOLUL V - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

- 5.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor art. 16 contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 5.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

CAPITOLUL VI - INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- 6.1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.
- 6.2. Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.
- 6.3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.
- 6.4. Locatarul este obligat să plătească redevența în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.
- 6.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.
- 6.6. Locatarul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularitatea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat terenul.

- 6.7. Locatarul este obligat 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;

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a imobilului teren/construcție

CAPITOLUL I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.2. Imobilul care urmează a fi închiriat se află în intravilanul municipiului Roman, str. Dobrogeanu Gherea, nr. 39.

1.2. Imobilul ce face obiectul închirierii, în suprafață de 108,00 mp, înscris în CF a mun. Roman nr. 60500 , cu nr cadastral 60500, având o valoare de inventar de 31.922,42 lei, aparține domeniului privat al Municipiului Roman și se află în administrarea Consiliului Local Roman, conform HCL 125 din 20.05.2021.

1.3. Imobilul ce face obiectul închirierii va fi utilizat de locatar, pe riscul și răspunderea sa, pentru creare acces proprietate în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

1.4. Predarea - primirea bunului se va face în maxim 20 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 1000, iar contravaloarea caietului de sarcini este de 200.

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 în suprafață de 108,00 mp, este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

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

CAPITOLUL III. PREȚUL

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea terenului este de 0,072 lei/mp/an, conform anexei 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 182 din 19.08.2021. 3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii 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 calculează anual;

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

3.5. La încheierea contractului de închiriere, locatarul 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 locatar.

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 face 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
- 4.6. Locatorul are dreptul să anuleze licitația dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze contractul de închiriere și procesul verbal de predareprimire a amplasamentului în maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data adjudecării
- 4.7. 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.
- 4.8. 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.
- 4.9. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- 4.10. 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 gospodar, 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 locatar, cu preaviz de 15 zile adresat chirieșului 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.

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea terenului în suprafață de 108,00 mp din intravilanul municipiului Roman, str. Dobrogeanu Gherea, nr.39, jud. Neamt.

Subsemnatul(a) _____ reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru închirierea terenului în suprafață de 108,00 mp din intravilanul municipiului Roman, str. Dobrogeanu Gherea, nr.39, organizată de municipiul Roman, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.

- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

Către,

MUNICIPIUL ROMAN

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Pentru închirierea terenului în suprafața de 108,00 mp din intravilanul
municipiului Roman, str. Dobrogeanu Gherea, nr.39, jud. Neamț

Operatorul economic/ grupul de operatori economici _____,
cu sediul în _____, județul _____ str. _____,
nr. _____, cod poștal _____, e-mail _____, înmatriculată la Oficiul
Registrului Comerțului _____ sub nr. _____, având atribuit
CUI _____, având cont IBAN nr. _____, deschis la
_____, existând și funcționând potrivit legislației Statului
Român/ _____, reprezentată legal de _____, cu funcția de
_____, rugăm să ne admiteți la licitația publică, pentru închirierea
terenului în suprafața de 108,00 mp din intravilanul municipiului Roman, str. Dobrogeanu
Ghera, nr.39 , jud. Neamț, NC 60500 și CF nr.60500, organizată de municipiul Roman,
județul Neamț, în data de _____.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al legislației și ne
obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit
prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu
pierderea garanției de participare aferente.

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant_____
2. Sediul societății sau adresa_____
3. Telefon/fax_____
4. Reprezentant legal_____
5. Funcția_____
6. Cod fiscal_____
7. Nr. Înregistrare în registru Comerțului_____
8. Obiect de activitate_____
9. Nr. Cont_____
10. Banca_____
11. Capitalul social (lei)_____
12. Cifra de afaceri_____

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Către,

Municipiul Roman, Piața Roman Vodă nr.1, jud. Neamț

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să închiriem terenul în suprafața de 108,00 mp pentru o redevență de 0,072 lei/mp/an, reprezentând 93,31 lei/an.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem terenul pe o durată de minim 5 ani de la încheierea contractului.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la quantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.
6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
7. Înțelegem că nu suntem obligați să acceptăm oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,