



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

Serviciul emitent: Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului

Nr. 18820 din 02.03.2026

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Clarificare

pentru Anunțul de organizarea licitației publice pentru atribuirea contractului de închiriere de terenuri /imobile, proprietate privată a Municipiului Roman, nr. 3375/19.01.2026

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată în instituția noastră sub nr. 18820 din 25.02.2026 , privind clarificări referitoare la anunțul de licitație nr. 3375 din 19.01.2026, prin care se aduce la cunoștința cetățenilor organizarea licitației publice pentru atribuirea contractului de închiriere de terenuri/imobile, proprietatea publică și privată a Municipiului Roman, vă comunicăm următoarele:

1.Referitor la cap C, pct.7.C.1. din Caietul de sarcini privind garantia de participare, raportat la Anexa 2.2., va rugam sa clarificati care este valoarea garantiei de participare, 240 lei sau 302 lei?

Valoarea garanției de participare este cea prevăzută în Anexa nr. 2.2. la H.C.L. nr. 294 din 27.11.2025, respectiv 302 lei.

2.Va rugam sa clarificati conditia impusa in caietul de sarcini pentru participare privind activitatea neintrerupta de minim 10 ani pentru codul CAEN 7311 – Activitati ale agentilor de publicitate, in conditiile in care sunt societati cu activitate de peste 10 ani si care au avut codul CAEN rev. 1 – 7440 de publicitate. Precizam ca, codul CAEN initial 7440, odata cu intrarea in vigoare a noilor coduri CAEN Rev. 2 s-a distribuit in doua coduri CAEN, respectiv 7312 – Servicii de reprezentare media si 7311- Activitati ale agentilor de publicitate. Ca atare, va rugam sa clarificati daca societatile care si-au pastrat in codul CAEN principal 7312, dar in codul secundar este autorizat si 7311, daca indeplinesc conditia activitatii neintrerupte?

Societățile care au avut activitate neîntreruptă de minim 10 ani, pentru codul CAEN de publicitate 7440, modificată în codurile 7311 și 7312 ca urmare a intrării în vigoare a noilor coduri, indiferent dacă codul CAEN 7311 este înregistrat cod secundar, îndeplinesc condiția activității neîntrerupte.

3. Va rugam sa clarificati motivul penalitatilor foarte mari prevazute in caietul de sarcini la pct. 11.4 si 11.5, raportat la dispozitiile Legii nr. 74/2013?

Penalitățile sunt aplicate ca urmare a nerespectării prevederilor contractuale, stipulate la art. 5.1 din contractul cadru de închiriere, prin care locatarul are ca obligații:

- „ să folosească bunul cu bună credință, ca un bun gospodar, conform destinației existente la data încheierii contractului”;
- „să achite locatorului chiria în cuantumul, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract”;

- „să nu exploateze terenul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale civile, industriale sau produse”;
- „să nu schimbe destinația bunului închiriat”.

4. Va rugam sa clarificati la ce anume se refera garantia pentru neplata prevazuta la art. 5.1., alin. 2) din Contractul de inchiriere?

Garanția pentru neplată stipulată la art. 5.1. alin. 2 din contractul de închiriere constituie garanția de bună execuție așa cum este reglementată la art. 6 alin. 1 din contractul cadru și la art. 3.8 din caietul de sarcini.

5. Va rugam sa clarificati la ce anume se refera sintagma “asigurarea bunului” prevazuta la art. 5.1., alin. 8) din Contractul de inchiriere?

Prin expresia „să asigure bunul închiriat potrivit legii” se înțelege obligația chiriașului de a lua toate măsurile necesare pentru protejarea și paza bunului închiriat, în conformitate cu prevederile legale privind conservarea și securitatea bunurilor.

Această clauză nu impune încheierea unei polițe de asigurare, ci vizează asigurarea fizică a bunului, respectiv:

1. Paza bunului – prin personal propriu sau contracte de pază specializată precum și alte forme de supraveghere;
2. Monitorizarea și controlul accesului – prin sisteme de alarmă, camere video, încuietori sigure sau alte mijloace tehnice adecvate;
3. Protejarea bunului împotriva riscurilor imediate – furt, vandalism, deteriorare sau acces neautorizat;
4. Respectarea normelor de siguranță și prevenire a incidentelor (ex. norme PSI, ordine publică, protecția datelor pentru sistemele video, etc.);
5. Conservarea bunului – menținerea integrității spațiului și a echipamentelor existente pe toată durata locațiunii.

În consecință, sintagma „să asigure bunul potrivit legii” trebuie înțeleasă ca o obligație de protejare și pază fizică a bunului închiriat, prin măsuri adecvate și rezonabile, nu ca o obligație de asigurare prin poliță de asigurare.

6. Va rugam sa clarificati la ce anume se refera sintagma “asigurarea securitatii bunului” prevazuta la art. 5.1., alin. 17) din Contractul de inchiriere?

Prin expresia „asigurarea securității bunului” se înțelege obligația chiriașului de a lua toate măsurile necesare pentru protejarea bunului închiriat și de a păstra bunul în siguranță.

Chiriașul are obligația de a asigura securitatea bunului închiriat, adică să nu îl lase neprotejat sau expus riscurilor.

7. Va rugam sa clarificati la ce anume se refera sintagma “bunurile raman in proprietatea Primariei” prevazuta la art. 5.1., alin.20) din Contractul de inchiriere?

În situația dată, art. 5.1, alin. 20), terenul trebuie adus la starea inițială și se predă cu proces verbal de predare-primire, fără despăgubiri.

8. Va rugam sa clarificati la ce anume se refera sintagma “garantia de neplata utilitati” prevazuta la art. 5.2., alin. 3) din Contractul de inchiriere?

Potrivit art. 5.1. alin. 3, locatarul trebuie „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.

Dacă este cazul de contractare a unor servicii de utilități, (de exemplu - energie electrică), aveți obligația constituirii unei garanții în cuantumul unei luni de chirie, respectiv 30 lei.

9. Va rugam sa clarificati ce se intampla cu investitiile in cazul in care devin aplicabile dispozitiile art. 10, lit. b) si d) din Contractul de inchiriere?

În ceea ce privește investițiile, în cazul în care devin aplicabile dispozitiile art. 10, lit. b) și d) din Contractul de inchiriere, se aplică simultan dispozițiile *art. 5.1, alin. 20* „locatarul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locatar, 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” și ale *art. 19* „bunurile locatorului, 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 pe teren, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea acestia” din contractul de închiriere cadru.

10. Va rugam sa clarificati ce se intampla cu investitiile in cazul in care devin aplicabile dispozitiile art. 11 din Contractul de inchiriere?

Potrivit art. 15 din contractul cadru, locatarul trebuie să efectueze predarea-primirea bunului în 5 zile de la expirarea contractului, corelat cu art. 19, bunurile locatorului, amenajările 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.

11. Va rugam sa clarificati care sunt tipurile de panouri permise (ex.: billboard, back-light, screen-led, etc.) si care sunt dimensiunile acestora?

Potrivit Regulamentului privind activitatea de reclamă și publicitate în municipiul Roman, panourile permise sunt Billboard-uri și back-light-uri. Dimensiunile frecvente ale spațiilor de afișaj a panourilor publicitare: 3 x 2,2m; 4 x 3m; 5,04 x 2,38m; 6 x 3m.

12. Va rugam sa clarificati daca autoritatea contractanta a obtinut certificate de urbanism si avize pentru locatiile scoase la licitate, astfel incat operatorul economic sa poata fi sigur ca se pot amplasa panouri publicitare pe locatiile licitate.

Autoritatea contractantă nu a obținut certificate de urbanism și avize pentru terenurile pe care se vor amplasa panourile publicitare. Având în vedere că pe amplasamentele vizate este în curs de demarare un proiect de interes public autorizat de Ministerul Transporturilor pentru care nu există un grafic de execuție și un termen bine stabilit , suntem în imposibilitate de a continua procedura de licitație.

Cu stimă,

PRIMAR,
Laurențiu Dan Leoreanu

Secretar general,
jur. Gheorghe Carnariu

Arhitect șef,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei

Întocmit,
Inspector, Andreea Moldovanu