



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Calea Mihai Viteazu nr. 43, Nehoiu 125100;**  
**Telefon: 0238/504.548; Fax:0238.504.541**



**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea închirierii unor imobile-spatii proprietate  
publică a U.A.T. oraș Nehoiu**

Consiliul Local al Orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- referatul de aprobare emis de Primarul orașului Nehoiu, înregistrat sub nr. 2433/28.02.2023;
- H.G. 1348/2001 privind “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu, județul Buzău”;
- Raportul nr. 2432/28.02.2023 emis de compartimentul resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Prevederile H.C.L. nr. 6/25.01.2023 privind aprobarea raportului de evaluare întocmit pentru un imobil aparținând domeniului public al orașului Nehoiu;
- Rapoartele/avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu înregistrate cu nr.: 46/08.03.2023, 48/08.03.2023, 50/09.03.2023, 51/09.03.2023 și nr. 52/09.03.2023 înregistrate la Consiliul Local al orașului Nehoiu;
- Prevederile art. 108, lit. c), art. 129, alin (2), lit. a), b) și c), alin. (6) lit. b) și art. 333 alin. (1-5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 139 alin.(3), lit.g), și art.196 alin.(1), lit.(a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1 (1)** Se aprobă Studiul de oportunitate privind aprobarea închirierii unor imobile-spatii comerciale, proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu.

**(2)** Studiul de oportunitate aprobat de alin. (1) este parte integrată și constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.



(3) Se aprobă închirierea prin licitație publică, Spațiul nr.1 și Spațiul nr.2 din Raportul de evaluare nr. 422/12.01.2023, poziția 392, anexa nr.4 - "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M. Of. 621 bis. din H.G. 1348/2001, având nr. cadastral 20256, orașul Nehoiu, județul Buzău, cuprinse în anexa nr. 2, "Plan de amplasament și delimitare imobil, Scara 1:700", parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Destinația imobilelor identificate conform alin. (3) este prevăzută în anexa nr.4, poziția nr. 392 din Hotărârea de Guvern nr.1348/2001, activitatea pentru care se aprobă închirierea pentru imobilul prevăzut la alin. (3) este prevăzută în raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr. 422/12.01.2023 și în documentația de atribuire.

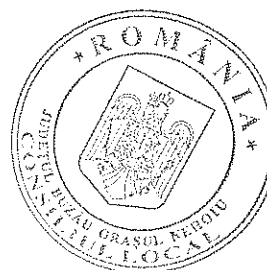
(5) Durata închirierii este de 15 (cincisprezece) ani, începând cu data încheierii contractului și predării imobilului.

(6) Prețul minim al închirierii pentru imobilele prevăzute la art.1. alin (3) este aprobat prin H.C.L. nr. 6/25.01.2023, conform raportului de evaluare înregistrat la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr. 422/12.01.2023, astfel:

Nr. crt.	Descriere	Valoare lunară minimă chirie de pata	
		EURO	LEI
	<b>Proprietate imobilă situată în Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, compusă din:</b>		
1	Spațiul comercial nr. 1	31,60	156
2	Spațiul comercial nr. 2	12,10	60

(7) Se aprobă documentația de atribuire pentru derularea procedurii de licitație publică conform anexei nr.3, parte integrată din prezenta hotărâre.

**Art.2. (1)** Comisia de licitație și comisia de soluționare a contestațiilor vor fi numite prin Dispoziție emisă de Primarul orașului Nehoiu.



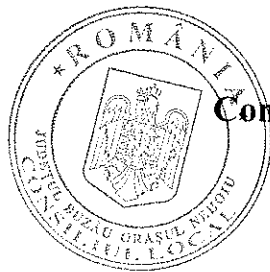
(2) Primarul oraşului Nehoiu, prin aparatul propriu de specialitate și comisiile prevăzute la alin.(1) vor duce la îndeplinirea prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 3.** Secretarul general al oraşului Nehoiu va afișa prezenta hotărâre pe site-ul [www.primaria-nehoiu.ro](http://www.primaria-nehoiu.ro) pentru aducere la cunoștința publică și o va comunica în scris primarul U.A.T. Nehoiu și Prefectului Judetului Buzau in cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării.

**Nehoiu: 10.03.2023**

**Nr. 18**

**PRESEDINTE DE SEDINTA,**



**Consilier local - prof. Aanei Genilia**

**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE**

**SECRETAR GENERAL**

*jr. Susu Vasile*

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Oraşului Nehoiu în şedința publică ordinară din data de 10.03.2023, orele 16,00, cu respectarea prevederilor art.139 alin (3) și art. 196 alin (1), lit. a), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, cu 17 voturi “pentru,” - voturi “abținere” si - voturi “impotriva,” din totalul de 17 (saptesprezece) consilieri în funcție și 17 (saptesprezece) consilieri prezenți la şedința publică ordinară.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

aprobarea închirierii unor spații proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu

### I. DESCRIEREA BUNURILOR CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIATE.

Spațiile propuse spre închiriere sunt proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu și sunt prevăzute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu” conform H.G. 1348/2011, având nr. cadastral 20243 - C1, situate în orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal 41, parcela 1889, județul Buzău, cuprins în anexa nr. 2 Plan de amplasament și delimitare imobil partial, Scara 1:100, parte integrate din prezentul studiu.

Construcții și componente non- imobiliare

Suprafața construită Spațiul nr.1 (fosta sifonarie) - suprafața utilă 31,60 m.p. și suprafața construită – 38,60 m.p.

Suprafața construită Spațiul nr.2 (fosta pescarie), suprafața utilă – 12,10 m.p., suprafața construită – 16,90 mp

An construcție: 1964

Spațiul comercial nr. 1 are structura de cărămidă. Pereții de compartimentare sunt din cărămidă. Construcția nu este reabilitată termic.

Pardoseli – betonate.

Templaria – din lemn.

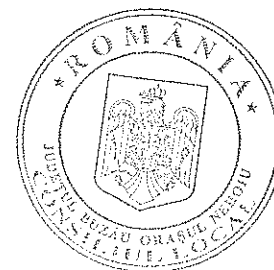
Finisaje interioare: zugrăvite simple și placări cu faianță.

Instalații: electrică, fără sursă de căldură.

Acoperiș: plăci ondulate bituminoase.

Imobilul dispune de apă curentă și canal.

Stare tehnică = SATISFĂCĂTOARE



Spatiul comercial nr. 2 are structura de cărămidă. Pereții de compartimentare sunt din cărămidă. Construcția nu este reabilitată termic.

Pardoseli – gresie.

Tamplaria – termopan.

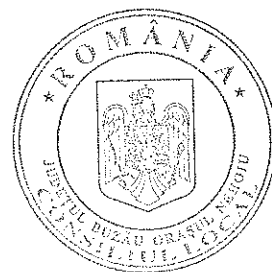
Finisaje interioare: placari cu lambriu de PVC si faianta.

Instalații: electrică, fara sursa de caldura.

Acoperiș: placi ondulate bituminoase.

Imobilul dispune de apa curenta si canal.

Stare tehnică = SATISFĂCĂTOARE



Proprietatea imobilă analizată este amplasată pe strada Calea Mihai Viteazu, nr. 33, într-o zonă mixtă, rezidențial-comercială. Accesul în zonă se face foarte ușor, atât pietonal cât și auto.

## **II. MOTIVELE DE ORDIN URBANISTIC, ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA:**

Închiderea imobilelor construcții se motivează din următoarele puncte de vedere:

Urbanistic:

- Imobilele sunt amplasate aproape de centrul orașului, într-o zonă intens circulată cu “vad comercial” important;
- Utilitatea posibil fizică este cea prevăzută în anexa nr.4, poziția nr. 392 din M.Of. 621bis, din h.g. 1348/22.08.2002, destinația expresă se va stabili în prezentul studiu;
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin completarea funcțiilor existente;

Economic și financiar:

- Întărirea puterii economice a localității prin consolidarea sectorului de activitate privat;
- Valorificarea economică prin utilizarea de către și pe cheltuiala chiriașului.

Social:

- Zona prezintă o populație diversă, numeroasă și neomogenă;
- Satisfacerea nevoii de existență a unor servicii comerciale și a unor investiții pentru modernizarea zonei;

Mediu:

- Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

### III. DESTINAȚIA IMOBILELOR CONSTRUCȚII CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Destinația imobilelor construcții este cea prevăzută în anexa nr.4, poziția nr. 392 din Hotărârea de Guvern nr. 1348/22.08.2022, respectiv în raportul de evaluare nr. 422/12.01.2023, spațiu comercial.

### IV. PREȚ

Prețul de pornire al licitației/ minim al închiriere este:

Nr. crt	Descriere	Valoare lunară minimă chirie de pata	
		EURO	LEI
	<b>Proprietate imobilă situată în Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, compusă din:</b>		
1	Spatiul comercial nr. 1	31,60	156
2	Spatiul comercial nr. 2	12,10	60

### V. DURATA

Durata închirierii este de 15 ani, începând cu data închiderii contractului și predării imobilului.

### VI. MODALITATEA DE ÎNCHIRIERE

Procedura va fi cea de licitație public, cu adjudecare potrivit următoarelor:

#### Criterii de atribuire:

- **Cel mai mare nivel al chiriei are o pondere de 60 % din totalul punctaj, astfel:**
  - Chiria minimă stabilită în caietul de sarcini – 5 puncte;
  - Chiria majorată cu 15 % față de chiria minima din caietul de sarcini – 15 de puncte;
  - Chiria majorată cu 25 % față de chiria minimă din caietul de sarcini – 40 de puncte;
  - Chiria majorată cu 35 % față de chiria minima din caietul de sarcini – 55 de puncte;
  - În situația chiriei majorate peste pragul de 35% față de chiria minimă din caietul de sarcini se va acorda punctajul maxim ofertantului care a oferit nivelul cel mai ridicat al chiriei.
- Capacitatea economică – financiară a ofertantului – 20 % din total punctaj.

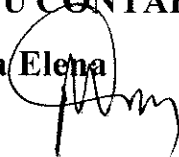
Ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii - extras de cont și confirmarea explicită a ofertantului că există resurse financiare pentru investiții, sau să facă dovadă că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă.

- **Protecția mediului înconjurător – 15 % - ofertantul să prezinte un program care să cuprindă proceduri și soluții privind protecția mediului.**
- **Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 5 %**

Ofertantul va face dovada că în imobilul închiriat va desfășura activitatea specific destinației imobilelor construcții prezăvută la pct. III din prezentul studiu, sens în care va depune extras de la O.R.C. Buzău din care să rezulte obiectul de activitate principal/secundar autorizat la momentul înscrierii la procedura de licitație.

**ȘEF SERVICIU CONTABILITATE,**

**Buta Elena**



**ȘEF BIROU URBANISM**

**Floroiu Laurențiu**



**Anexa nr. 3 la H.C.L. Nr. 18/10.03.2023**



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

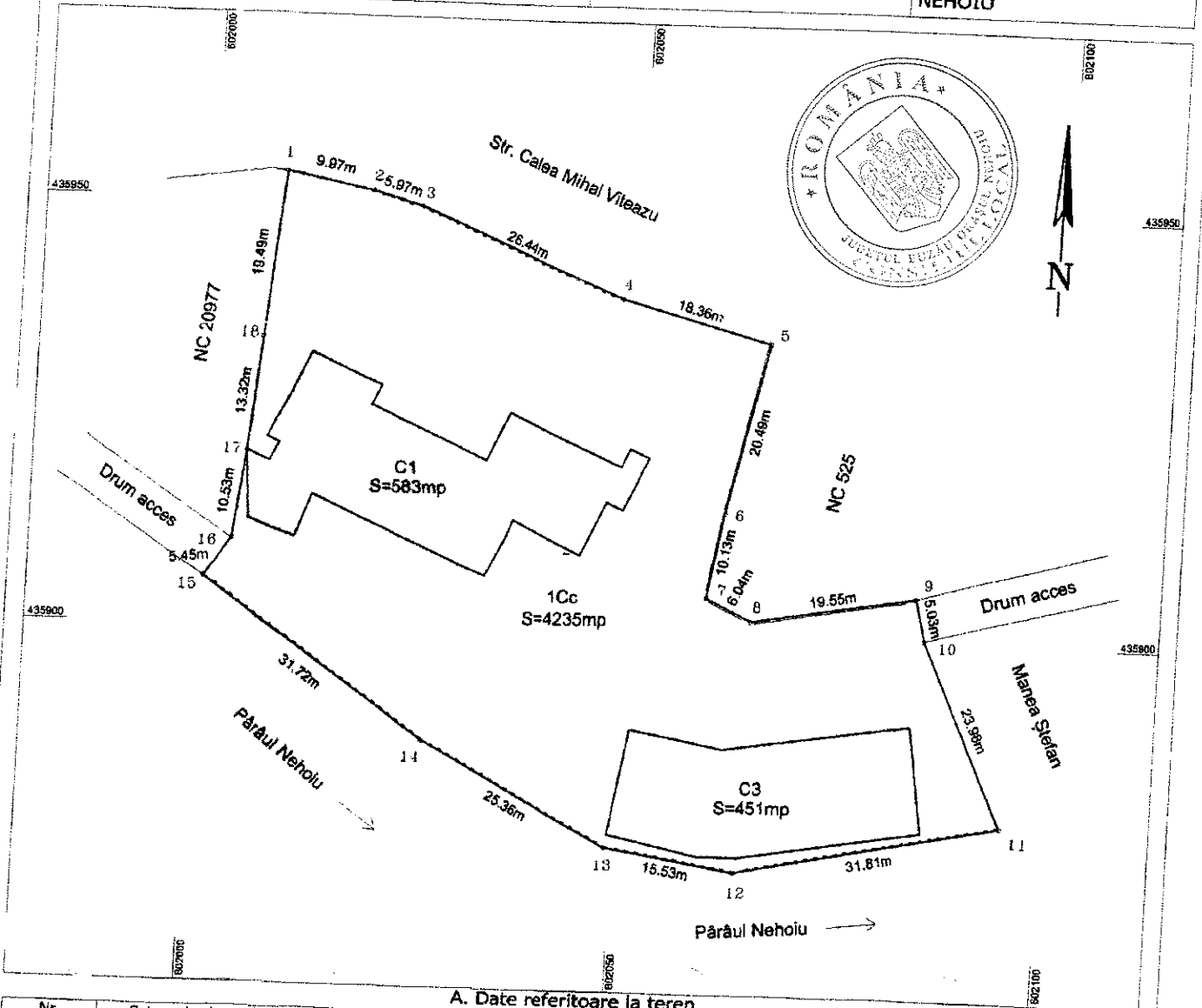
- I. CAIET DE SARCINI – 20 PAGINI;**
- II. FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII – 5 PAGINI;**
- III. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – 5 PAGINI;**
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE – 4 PAGINI.**



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:700

Nr. Cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobil
20243	4235mp	Intravilan, Cv.41_P.1889, Str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, Oraş Nehoiu, Jud. Buzău.
Cartea Funciară nr.	20243	UAT
		NEHOIU



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	4235	Imobilul este partial imprejmuit cu zidărie de piatră, plăci din prefabricate și gard din lemn.
Total		4235	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	583	Construcție administrativ socială, suprafata constr. desfășurată=583mp. Construcție administrativ socială, suprafata constr. desfășurată=451mp.
C3	CAS	451	
Total		1034	

Suprafata totala masurata a imobilului =4235mp

Suprafata din acte a imobilului =4235mp

Executant,  
SC TOPO CAD VOINEA SRL  
P.F.A. Voinea Laurentiu Marian  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

**VOINEA LAURENTIU-MARIAN**  
Digitally signed by VOINEA LAURENTIU-MARIAN  
Date: 2020.09.14 07:31:27 +03'00'

Data: 10.09.2020 C.A. Seria RO-BZ-F, Nr.:0101/2020, cat. B

Inspector,  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
Semnatura si parafa,

Data: **Georgiana-Claudia Marin**  
Semnat digital de Georgiana-Claudia Marin  
Date: 2020.11.25 15:29:25 +02'00'

Stampila OCPI

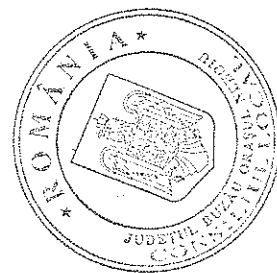
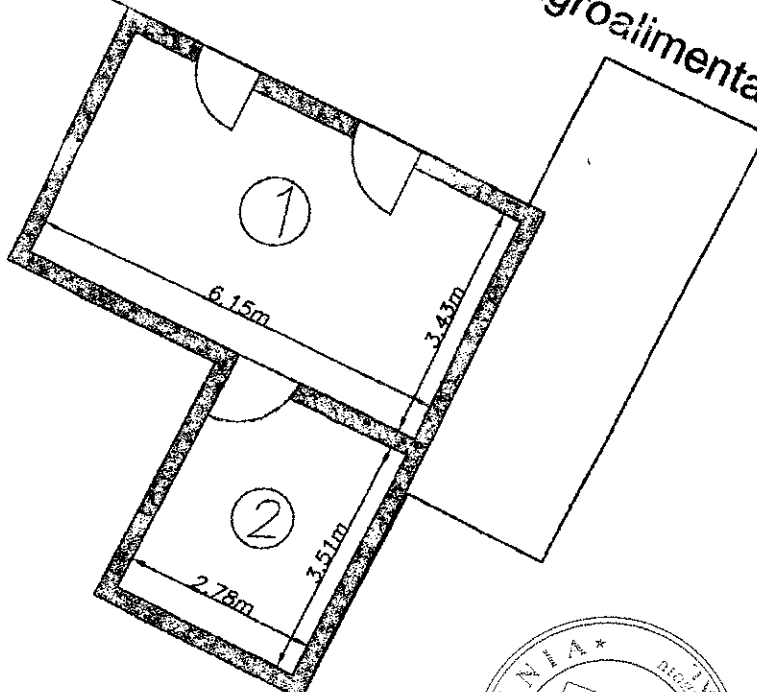
# Relevu spatiu comercial C1/1

Scara 1:100

Nr. cadastral 20243	Suprafata utilă (mp) 31,6	Adresa imobilului Str. Calea Mihai Viteazu ,nr.33,orasul Nehoiu, judetul Buzau	
Carte Funciara colectiva nr. 20243		UAT	Nehoiu
Cod unitate individuala(Ui)		CF individuala	

platforma piata agroalimentara

C1 20243



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	spatiu comercial	21.7
2	spatiu comercial	9.9
Suprafata Utila=31.6mp		
Suprafata construita=38,5mp		
Executant, Moldoveanu Teodor Iulian Aut. Tehnician Cadastru		Data, 14.12.2022
Receptionat, ORAȘUL NEHOIU C.I.F. 4055807		Data,

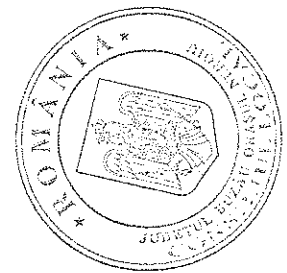
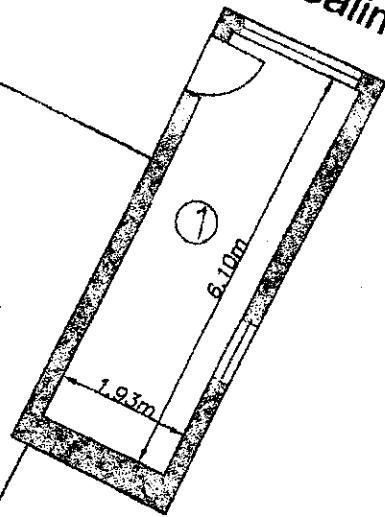
# Relevu spatiu comercial C1/2

Scara 1:100

Nr. cadastral 20243	Suprafata utilă (mp) 12,1	Adresa imobilului Str. Calea Mihai Viteazu , nr.33, oraşul Nehoiu, judeţul Buzau	
Carte Funciara colectiva nr. 20243		UAT	Nehoiu
Cod unitate individuala(Ui)		CF individuala	

platforma piata agroalimentara

C1 20243



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	spatiu comercial	12.1
Suprafata Utila=12.1mp		
Suprafata construită=16.9mp		
Executant,		Data,
Moldoveanu Teodor Iulian Aut. Tehnician Cadastru		14.12.2022
Beneficiar,		Data,
ORAȘUL NEHOIU C.I.F.4055807		

## I) CAIET DE SARCINI

### A) INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

#### a) Descrierea și identificare bunului care urmează să fie închiriat

Spatiile propuse spre inchiriere sunt proprietate publica a U.A.T. oraș Nehoiu, si sunt prevazute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu”, M.Of. 621bis din H.G. 1348/22.08.2002, având nr. cadastral 20243-C1, situate în orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal 41, parcela 1889, județul Buzău, cuprins în anexa nr. 2 Plan de amplasament și delimitare imobil partial, Scara 1:100, parte integrate din prezentului Caiet de sarcini.

#### Teren, amenajări și accese

Terenul intravilan are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 101 m.p;
- Forma = regulată;
- Înclinare = relativ plat;
- Tipul zonei = zonă urbană;
- Acces: drum asfaltat;
- Amplasarea terenului este adiacentă străzii 1 Decembrie 1918

#### Construcții și componente non- imobiliare:

Spatiul comercial nr. 1 are structura de cărămidă. Pereții de compartimentare sunt din cărămidă. Construcția nu este reabilitată termic.

– Pardoseli – betonate.

– Tamplaria – din lemn.

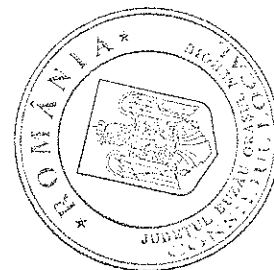
Finisaje interioare: zugrăvite simple și placari cu faianta.

Instalații: electrică, fara sursa de caldura.

Acoperiș: placi ondulate bituminoase.

Imobilul dispune de apa curenta și canal.

Stare tehnică = SATISFĂCĂTOARE



Spatiul comercial nr. 2 are structura de cărămidă. Pereții de compartimentare sunt din cărămidă. Construcția nu este reabilitată termic.

Pardoseli – gresie.

Tamplaria – termopan.

Finisaje interioare: placari cu lambriu de PVC si faianta.

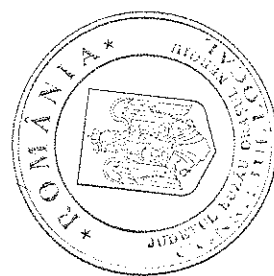
Instalații: electrică, fara sursa de caldura.

Acoperiș: placi ondulate bituminoase.

Imobilul dispune de apa curenta si canal.

Stare tehnică = SATISFĂCĂTOARE

Proprietatea imobilă analizată este amplasată pe strada Calea Mihai Viteazu, nr. 33, într-o zonă mixtă, rezidențial-comercială. Accesul în zonă se face foarte ușor, atât pietonal cât și auto.



Populația în zonă este stabilă, constituită din proprietari și chiriași.

Zona în care se află proprietatea imobiliară în cauză dispune de următoarele utilități: apă, canal, alimentare cu energie electrică, rețea de telefonie.

#### **b) Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii**

Spatiile propuse spre inchiriere sunt proprietate publica a U.A.T. oraș Nehoiu, și sunt prevazute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu”, M.Of. 621bis din H.G. 1348/22.08.2002, având nr. cadastral 20243-C1, situate în orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal respective I raportul de evaluare nr. 422/12.01.2023.

#### **B) CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII**

Condițiile generale impuse de natura bunului care face obiectul închirierii prin licitație publică, sunt: condiții de siguranță în exploatare, condiții privind protecția mediului.

Chiriașul să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industrial sau produse.

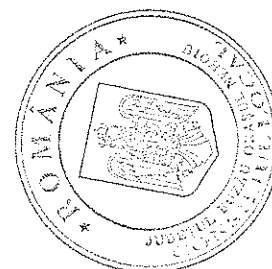
Activitatea ce urmează să fie desfășurată de chiriaș va avea un caracter de continuitate pe toată durata închirierii.

Chiriașul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul închiriat, conform caietului de sarcini și a contractului de închiriere.

Taxa de participare la licitația pentru fiecare imobil supusă procedurii este în sumă de 250 de lei.

Cuantumul garanției de participare este stabilit la nivelul a două chirii minime lunare, astfel:

<b>Nr. crt</b>	<b>Descriere</b>	<b>Valoare lunară minimă chirie de pata</b>
	<b>Proprietate imobilă situată în Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, compusă din:</b>	
1	Spatiul comercial nr. 1	312
2	Spatiul comercial nr. 2	120



Contravaloarea documentației de atribuire este în sumă de 150 lei și se achită pentru participarea la prezenta procedură pentru fiecare imobil.

Taxele enumerate mai sus, se achită, la caseria U.A.T. Nehoiu, cu trei zile calendaristice înainte de data licitației.

Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data închiderii contractului și predării imobilului.

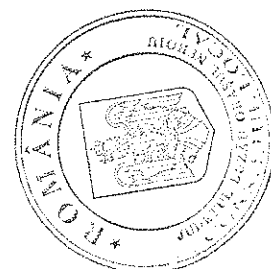
Prețul minim al închirierii pentru imobilul supus prezentei proceduri, este:

Nr. crt	Descriere	Valoare lunară minimă chirie de pata	
		EURO	LEI
	<b>Proprietate imobilă situată în Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, compusă din:</b>		
1	Spatiul comercial nr. 1	31,60	156
2	Spatiul comercial nr. 2	12,10	60

În cadrul procedurii de licitație U.A.T ORAȘ NEHOIU are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unu de circuație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- 1) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- 2) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate;
- 3) 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;
- 4) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 5) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;



6) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

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

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

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU optează pentru modalitatea de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate prin punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie.

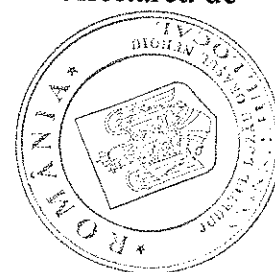
U.A.T ORAȘ NEHOIU are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a 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 solocitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei de 4 zile sa nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

U.A.T ORAȘ NEHOIU are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care sa nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Fără a aduce atingere prevederilor anterioare autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul anterior prevăzut, 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.

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

**Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere sunt:**

- Transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- Tratatul egal – aplicarea, într-o manieră nediscriminatoare, de U.A.T. ORAȘ NEHOIU, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- Proportionalitatea – orice măsură stabilită de U.A.T. ORAȘ NEHOIU trebuie fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- Nediscriminarea – aplicarea de către U.A.T. oraș Nehoiu 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;
- Libera concurență – asigurarea de către U.A.T. ORAȘ NEHOIU 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.

**C) CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCĂ OFERTELE**

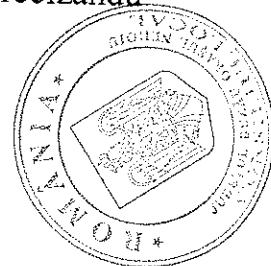
**a) Reguli privind oferta**

Ofertantul are obligația de depune câte o oferta pentru fiecare bun imobil supus prezentei proceduri.

Ofertantul va elabora oferta în conformitate cu prevederile prezente documentații de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul U.A.T ORAȘ NEHOIU sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de U.A.T. ORAS NEHOIU, în ordinea primirii lor, în registrul – Oferte, precizându-se data și ora.



Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior ca trebui să conțină:

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- Acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitație, achitării garanției de participare și dovada achitării taxei privind Documentația de atribuire, pentru fiecare imobil supus prezentei proceduri.

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

Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat de care ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată durata perioadei derulării procedurii de licitație și ulterior până la semnarea contractului de închiriere și predarea bunului către chiriaș.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a U.A.T. ORAȘ NEHOIU decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

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 criteriul de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.



În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute anterior, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare Primarul U.A.T. ORAȘ NEHOIU analizează și aprobă raportul și prin aparatul de specialitate – serviciul secretariat - informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare imobil supus prezentei horărări autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura pentru imobilul respectiv și să organizeze o nouă licitație , cu respectarea procedurii anterior enumerate.

#### **b) Protecția datelor**

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura pretejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlul 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.

#### **c) Comisia de evaluare**

La nivelul U.A.T. ORAȘ NEHOIU se organizează, prin dispoziția primarului, o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un supleant. Membrii comisiei de evaluare sunt reprezentați ai Consiliului Local al orașului Nehoiu și ai structurii teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de Primarul U.A.T. ORAȘ NEHOIU dintre reprezentanții acestuia în comisie.

La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanța din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membrii.



Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de către un vot. Invitații beneficiază de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

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 de licitație.

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

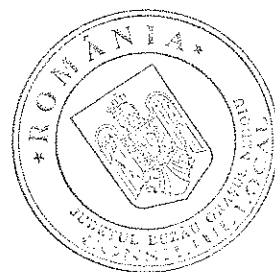
Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

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.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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



#### **d) Reguli privind conflictul de interese**

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire U.A.T. ORAȘ NEHOIU 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. Nerespectarea prevederilor anterioare se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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.

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.

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

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

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, personae 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 afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane în funcții de decizie în cadrul entității contractante.

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

#### **e) Participanți la licitația publică**

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 cerea 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 consolidate al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insovență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractual 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.

#### **f) Criterii de atribuire:**

➤ **Cel mai mare nivel al chiriei are o pondere de 60 % din total punctaj, astfel:**

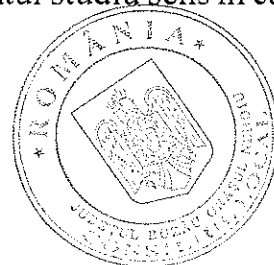
- Chiria minimă stabilită în caietul de sarcini – 5 puncte;
- Chiria majorată cu 15 % față de chiria minimă din caietul de sarcini – 15 de puncte;
- Chiria majorată cu 25 % față de chiria minimă din caietul de sarcini – 40 de puncte;
- Chiria majorată cu 35 % față de chiria minimă din caietul de sarcini – 55 de puncte;
- În situația chiriei majorate peste pragul de 35 % față de chiria minimă din caietul de sarcini se va acorda punctajului maxim ofertantului care a oferit nivelul cel mai ridicat al chiriei.

➤ **Capacitate economico-financiară a ofertantului – 20 % din total punctaj.** Ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii – extras de cont și confirmarea explicită a ofertantului că există resurse financiare pentru investiții, sau să facă dovada ca fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă.

➤ **Protecția mediului înconjurător – 15% ofertantul să prezinte un program care să suprină procedure și soluții privind protecția mediului**

➤ **Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 5 %**

Ofertantul va face dovada că în imobilul închiriat va desfășura activitatea specific destinației imobilelor construcții prevăzută la pct. III din prezentul studiu sens în care



va depune extras de la O.R.C. Buzău din care sa rezulte obiectul de activitate principal/secundar autorizat la momentul înscrierii la procedura de licitație.

#### **g) Determinarea ofertei câștigătoare**

U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a stabili oferta câștigătoare pentru fiecare imobil care face obiectul prezentei proceduri, pe baza criteriilor de atribuire precizate în prezenta documentație de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, U.A.T. ORAȘ NEHOIU are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertant și pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către U.A.T. ORAȘ NEHOIU prin serviciul secretariat, ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertații trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile prezentului capitol lit a) Reguli privind oferta.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezentul capitol, lit a) Reguli privind oferta. În caz contract autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii anterior enumerate.

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 prevăzut anterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.



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 urma de la procedura de licitație.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute anterior, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului U.A.T. ORAȘ NEHOIU pentru analiză și aprobare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Primarul U.A.T. ORAȘ NEHOIU prin serviciul secretariat informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în prezentul capitol la lit f). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. 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.

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

În baza procesului-verbal final care îndeplinește condițiile prevăzute anterior, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport final pe care îl transmite Primarului U.A.T. ORAȘ Nehoiu.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU prin Primar are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Parte a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind U.A.T. ORAȘ NEHOIU, 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 oferanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituții abilitate, în vederea publicării.

U.A.T. ORAS NEHOIU are obligația de a informa ofertanții despre decizia referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acesteia U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. În cadrul comunicării U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a informa ofertații care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU poate să încheie contractual numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, U.A.T. ORAS NEHOIU anulează procedura de licitație.

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

Cea de-a doua licitație se organizează în condiții prevăzute în prezenta documentație de atribuire.

#### **h) Anularea procedurii de licitație**

Prin excepție de la prevederile anterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se



constanta abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții.

- În cazul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractului de închiriere;
- Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractului de închiriere;
- Încălcarea prevederilor prezente leccióni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

U.A.T. oraș Nehoiu 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.

#### **i) Încheierea contractului**

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

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

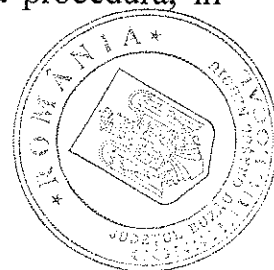
Predarea - primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

#### **Î) Neîncheierea contractului**

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data îndeplinirii termenului prevăzut la lit I) din prezentul capitol, poate atrage plata daunelor- interese de către partea în culpă.

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitate.



Daunele interese prevăzute anterior se stabilesc de către instant de judecata în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc astfel.

În cazul în care U.A.T. NEHOIU nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului ca cauză el se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, U.A.T. ORAȘ NEHOIU are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația anterioară prevăzută nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitate.

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.

#### **j) Evidența documentației procedurii**

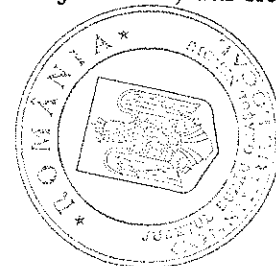
În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractului de închiriere, U.A.T. ORAȘ NEHOIU întocmește și păstrează două registre;

- 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 încheiere, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;
- 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 plata a chiriei, obligațiile de mediu.

Registrele anterior prevăzute se întocmesc și se păstrează la sediul U.A.T. ORAȘ NEHOIU.

U.A.T. ORAȘ NEHOIU are obligația de a întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit.

Doasarul închirierii se păstrează de către U.A.T. ORAȘ NEHOIU 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.



Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- Studiul de oportunitate al închirierii;
- Hotărârea de aprobare a închirierii;
- Anunțurile prevăzute de prezenta documentație referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- Documentația de atribuire;
- Nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;
- 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;
- Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică semnat.

Dosarul închirierii are caracter de document public.

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.

#### **k) Radierea închirierii**

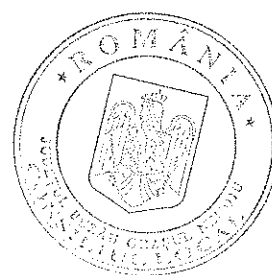
În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de Consiliul Local al orașului Nehoiu prin care se comunică intervenirea rezilierii.

### **D) CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ**

#### **a) Drepturile și obligațiile locatarului – U.A.T. NEHOIU**

1) să predea bunul pe bază de proces verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției. Predarea – primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare - primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activităților conform destinației stabilite prin prezenta documentație de atribuire.

2) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile documentației de atribuire și a prezentului contract;



- 3) să beneficieze de garanția constituită până în momentul încetării contractului;
- 4) 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) să controleze executarea obligațiilor titularului 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;
- 6) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

#### **b) Drepturile și obligațiile locatarului/chiriașului**

1) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin fapte și actele juridice săvârșite, să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

2) să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;

3) să constituie garanția în cuantum, în formă și la termenul prevăzute în documentația de atribuire

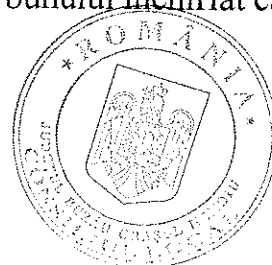
4) să solicite U.A.T. ORAȘ Nehoiu reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

5) 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 închirierii contractului și să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

6) să restituie bunul, pe baza 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;

7) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

8) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale;



9) sa nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;

10) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepuși, vizitatori etc.;

Neplata chirie, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul U.A.T. ORAȘ NEHOIU, la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat numai cu aprobarea locatorului, și vor rămâne de drept la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului;

Condițiile în care se pot face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înainte începerii lucrărilor.

### **c) SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGATIILOR**

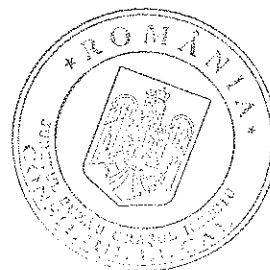
În cazul neplății chiriei în termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere calculate la suma datorată.

La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

Dacă chiria nu va fi achitată timp de 1 lună, în urma unei notificări prealabile din partea U.A.T. ORAȘ NEHOIU, contractul de închiriere va fi reziliat de drept, fără somație, fără intervenția instanței, prin simpla notificare a chirieșului. În această situație locatarul datorează locatorului daune – interese, în cuantumul egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumului specificat în prezenta documentație și în contractul de închiriere, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare care nu poate depăși 5 zile calendaristice de la data scadenței obligației de plată a garanției sau de la data de la care acesta s-a diminuat. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice



formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune-interese, în cuantumul egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

În cazul în care locatarul nu respecta obligațiile prevăzute la lit.b) pct. 2), 5) și 10) locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractual este reziliat de drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune-interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

Partea în culpa se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau total ori pentru îndeplinirea defectuasă a clauzelor contractuale.

#### **d) Forță majoră**

Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acesta acționează. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a fetei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsură care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de deplin drept a prezentului contract, fără ce vreuna dintre părți să poate pretindă celeilalte daune-interese.

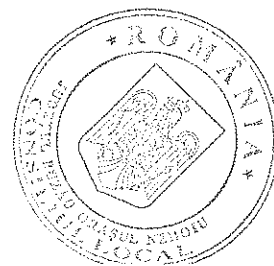
#### **e) Subînchirierea și cesiunea**

Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă și duce la rezilerea contractului.

#### **f) Încetarea contractului**

Locațiunea încetează prin:

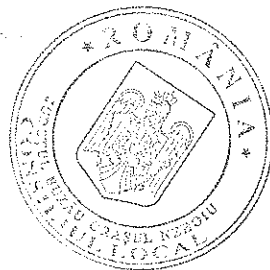
- Expirarea termenului contractului;
- Pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației;
- Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;



- Prin acordul scris al ambelor părți;
- În cazul în care interesul național sau local o impune;
- Din orice alte cauze prevazute de lege.
- Fiind un contract administrativ, proprietarul isi rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații exceptionale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului (minim 30 de zile).
- La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioadă care nu depășește durata inițială a contractului de închiriere și numai după reevaluarea nivelului chiriei aprobată de H.C.L.
- **g) Litigii**
- Părțile vor depunde toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea executarea sau încetarea contractului.
- Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.
- Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitatea instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr.554/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**ȘEF SERVICIU CONTABILITATE**

**Buta Elena**



**ȘEF BIROU URBANISM**

**Floroiu Laurentiu**





## II) FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### 1.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ, ORAȘ NEHOIU STR.  
CALEA MIHAI VITEAZU, NR. 43, NEHOIU 125100, JUDEȚUL BUZAU,  
Telefon/Fax: 1238/504.548; 0238/504.541; email: [primarianehoiu@yahoo.com](mailto:primarianehoiu@yahoo.com)

### 1.2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Ofertantul are obligația de a elabora în conformitate cu prevederile prezentei documentații de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Pentru imobilul supus procedurii se depun oferte la sediu U.A.T. ORAȘ NEHOIU sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de U.A.T. Nehoiu, în odinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației, pentru fiecare imobil pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior trebuie să conțină:

- O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări;
- Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat de către ofertant.

Pentru fiecare bun supus prezentei proceduri, fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are ca caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii de licitație și ulterior până la semnarea contractului de închiriere și predarea bunului către chiriaș.



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

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

Oferta depusă la o altă adresă a U.A.T. ORAȘ NEHOIU decât cea stabilită sau după expirarea date-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc citerii de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

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.

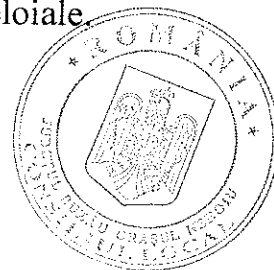
Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute anterior, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare Primarul U.A.T. ORAȘ NEHOIU analizează și aprobă raportul și prin aparatul de specialitate – serviciul secretariat informează în scris, cu confirmare de primire, ofertații ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare imobil supus prezentei hotarari autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura pentru imobilul respectiv și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii anterior enumerate.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire U.A.T. ORAȘ NEHOIU 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



Nerespectarea prevederilor anterioare se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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.

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.

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

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

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv 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;

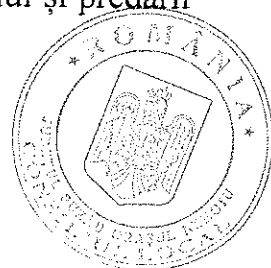
c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători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

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

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

Imobilele propuse pentru închiriere sunt sunt proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu, și sunt prevăzute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu”, M.Of. 621bis din H.G. 1348/22.08.2002, având nr. cadastral 20243-C1, situate în orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal \_\_\_\_, parcela \_\_\_\_, județul Buzău, cuprins în anexa nr. 2 Plan de amplasament și delimitare imobil parțial, Scara 1:100, parte integrate din prezentului Caiet de sarcini.

Durata închiderii este de 15 ani, începând cu data încheierii contractului și predării imobilului.



Prețul de pornire al licitației/minim al închiderii este:

Nr. crt	Descriere	Valoare lunară minimă chirie de pata	
		EURO	LEI
	<b>Proprietate imobilă situată în Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, compusă din:</b>		
1	Spatiul comercial nr. 1	31,60	156
2	Spatiul comercial nr. 2	12,10	60

Ofertanții interesați pentru participarea la licitația publică în vederea închirierii imobilului prevăzut mai sus, vor depune la sediul U.A.T. ORAȘ NEHOIU, în perioada ....., oferta pentru imobilul ce urmează a fi supus licitației publice în vederea închirierii, conform prevederilor documentației de atribuire și anunțului public.

Are dreptul să participe la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulative următoarele condiții:

a) face dovada achitării taxei de participare la licitație, dovada achitării garanției de participare și dovada achitării taxei privind documentația de atribuire, prevăzute în caietul de sarcini;

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 consolidate al statului și către bugetul local;

f) face dovada că în imobilul închiriat va desfășura activitate specific destinației imobilelor construcții prevăzută la pct. III din prezentul studiu sens în care va depune dovada sediului principal/secundar autorizat la momentul încheierii la procedura de licitație.

e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație,

NOTĂ: Taxele enumerate mai sus, se achită, la casieria U.A.T. Nehoiu, cu cel puțin trei zile (calendaristice), înainte de data licitației.



Alte conditii de eligibilitate;

1. – documentul care sa ateste forma de organizare juridică a solicitantului (dacă este cazul), acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

2. – declarație privind eligibilitatea (declarația se completeaza numai de persoane juridice).

3.- ofertantul va declara pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate infracțiunii de fals, că:

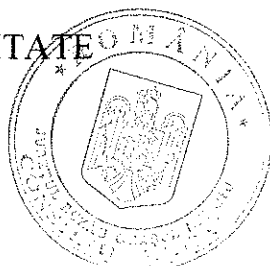
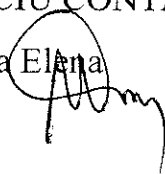
- nu este in stare de faliment sau de lichidare;
- afacerile nu ii sunt administrate de un judecător syndic;
- activitățile sale comerciale nu sunt suspendate;
- nu este într-o situație similara cu cele anterioare și care este reglementata prin lege;
- nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- și-a îndeplinit obligațiile de plată exigibile la bugetul de stat sau local;
- nu a furnizat informații false în documentele prezentate.

Taxa de participare la licitație și taxa privind documentația de atribuire, se constituie venit la bugetul local.

Data și locul stabilite pentru deschiderea ofertelor este ..... orele .....  
la sediul U.A.T. Orasul Nehoiu.

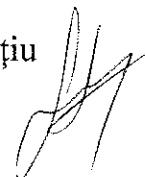
ȘEF SERVICIU CONTABILITATE

Buta Elena



ȘEF BIROU URBANISM

Florioiu Laurențiu



**IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**  
**FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL**

1. Denumirea/numele

---

---

---

2. Cod unic înregistrare/ Cod fiscal / Cod numeric personal

---

3. Adresa Sediul Social/ Domiciliu

---

---

---

---

4. Telefon/ Fax

---

5. Certificat de înmatriculare / înregistrare/ Act de identitate

---

6. Obiect de activitate pe domenii (după caz)

---

---

---

---

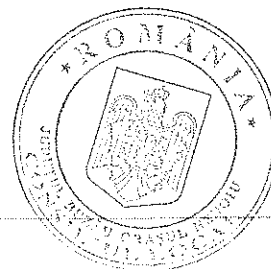
---

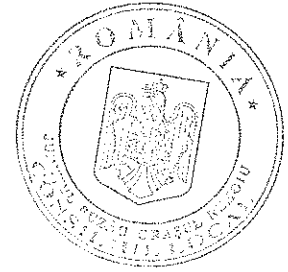
DATE SPECIALE ALE ACTIVITĂȚII

---

---

**OFERTANT**





Nr. ....

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L. ....
- Procesul verbal nr. .... Încheiat de comisia de evaluare și aprobat de Primarul U.A.T. Oraș Nehoiu.

### 1. PARTILE CONTRACTANTE

Între:

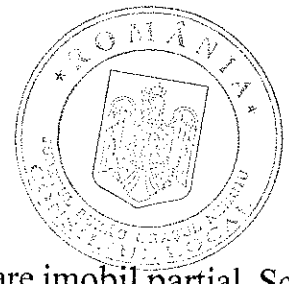
**Orașul Nehoiu**, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 43, telefon 0238/504548, fax: 0238/504541, cod fiscal 4055807, cod de trezorerie RO09TREZ24A510103200130X. deschis la Trezoreria orașului Pătărlagele, reprezentat prin dl. Milea Ionuț – primar, în calitate de **locator**,

și

....., str. .... nr. ...., înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. ...., cont nr. ...., deschis la ....., cod fiscal ....., reprezentată prin ....., având funcția de ....., în calitate de locatar, a intervenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze.

### 2. **Obiectul contractului**

**2.1.** Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie spațiile proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu prevăzute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu”, M.Of. 621bis din H.G. 1348/22.08.2002, având nr. cadastral 20243-C1, situate în orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal \_\_\_\_, parcela \_\_\_\_, județul



Buzău, cuprins în anexa nr. 2 Plan de amplasament și delimitare imobil partial, Scara 1:100 parte integrată din H.C.L. nr. ....../.....

### **3. Durata contractului**

Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 15 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare – primire.

### **4. Prețul contractului și modelitățile de plată**

**4.1** Prețul închirierii – chiria - este de ..... lei/lună, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului. Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației.

**4.2.** Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatorul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenței.

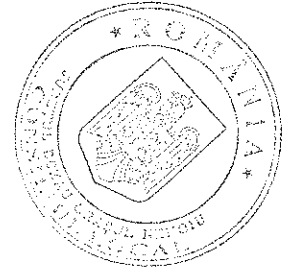
**4.3.** Plata chiriei se face lunar în avans, până la data de (ziua din lună aferentă datei încheierii contractului) ..... a lunii curente pentru luna următoare.

**4.4. (1)** Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 zile (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea a două chirii lunare stabilită conform prevederilor pct.4.1.

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat sau a chiriei/ penalității neachitate, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.





## **5. Drepturile si obligațiile părților**

### **5.2. Drepturile și obligațiile locatarului**

- a) să predea bunul pe bază de proces - verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției prevăzută la pct. 4.4. Predarea – primirea bunului de închiriat se va consemna în procesul- verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată stare fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. Bunul închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurarea activităților .....( conform destinației stabilite prin documentația de atribuire).
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile documentației de atribuire și a prezentului contract;
- c) să mențină bunul în stare corespunzătoare potrivit 4.4. până în momentul încetării 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 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;
- f) să asigure folosința netulburată pe tot parcursul închirierii.

### **5.2. Drepturile și obligațiile locatarului**

- a) să nu aduca atingere dreptului de proprietate publică prin fapte și acte juridice săvârșite, să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească chiria, în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contract;



- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut la pct. 4.4.;
- d) să solicite U.A.T Oraș Nehoiu 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 vedere menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului și să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.
- 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;
- h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- i) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- î) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

5.3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul U.A.T. ORAȘ NEHOIU, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

5.4. Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat numai cu aprobarea locatorului, și vor rămâne de drept la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului.

Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.



## **6. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor**

**6.1** (1) În cazul naplății chiriei în termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) Dacă chiria nu va fi achitată timp de 1 lună, în urma unei notificări prealabile din partea U.A.T. ORAȘ NEHOIU, contractul de închiriere va fi reziliat de plin de drept, fără somație, fără intervenția instanței, prin simpla notificare a chiriașului. În această situație locatarul datorează locatorului daune – interese, în cuantumul egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

**6.2.** Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plată de daune-interese.

**6.3 .** În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat în prezenta documentație și în contractul de închiriere,

locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare care nu poate depăși 5 zile calendaristice de la data scadenței obligației de plată a garanției sau de la data de la care acesta s-a diminuat. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune-interese, în cuantumul egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

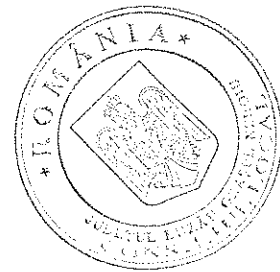
**6.4.** În cazul în care locatarul nu respecta obligațiile prevăzute la clauza 5.2. lit b), e) și i) locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune-interese, în cunatum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

**6.5.** Partea în culpa se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuasă a clauzelor contractuale.

## **7. Forța majoră**

**7.1** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**7.2.** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acesta acționează.



**7.3.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**7.4.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**7.5.** Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poate pretindă celeilalte daune-interese.

## **8. Subînchirierea și cesiunea**

**8.1.** Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă și duce la rezilarea contractului.

## **9. Încetarea contractului**

**9.1** Locațiunea încetează prin:

- a) Expirarea termenului contractului;
- b) Pieirea sau avariarea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației;
- c) Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;
- d) Prin acordul scris al ambelor părți;
- e) În cazul în care interesul național sau local o impune;
- f) Din orice alte cauze prevazute de lege.

**9.2.** Fiind un contract administrativ, proprietarul isi rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractual de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului (minim 30 de zile).

**9.3.** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioadă care nu depășește durata inițială a contractului de închiriere și numai după reevaluarea nivelului chiriei aprobată de H.C.L.

## **10. Litigii**

**10.1.** Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau sau în legătură cu încheierea executarea sau încetarea contractului.

**10.2.** Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

**10.3.** Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executare și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrative nr.554/2002, cu modificările și completările ulterioare.

## **11. Dispoziții finale**

**11.1.** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**11.2.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional aprobat prin H.C.L. și semnat de ambele părți.

**11.3.** (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se poate prin poștă, acesta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, acesta va fi considerate recepționată în ziua expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi.....,la.....în  
(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,**

**Locatar,**

## **ÎNTOCMIT**

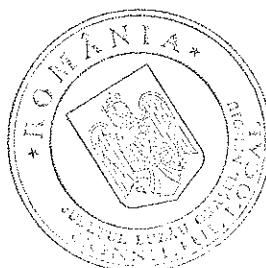
**ȘEF SERVICIU CONTABILITATE**

**Buta Elena**



**ȘEF BIROU URBANISM**

**Laurențiu Floroiu**



## DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul (în nume personal)/ reprezentant, împuternicit al \_\_\_\_\_

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate infracțiunii de fals în declarații, că :

- nu sunt /societatea pe care o prezint nu este/în stare de faliment sau de lichidare;
- afacerile societății pe care o prezint nu sunt administrate de un judecător sindic;
- activitățile pe care le desfășor/societății pe care o reprezint comercial nu sunt suspendate sau interzise;
- nu sunt/societatea pe care o prezint nu este într-o situație similară cu cele anterioare și care este reglementată prin lege;
- nu fac/societatea pe care o prezint nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- mi-am/societatea pe care o prezint/și-a îndeplinit obligațiile de plată exigibile la bugetul de stat sau local;
- nu a furnizat/societatea pe care o prezint nu a furnizat informații false în documentele prezentate.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că U.A.T. Oraș Nehoiu are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

**Data completării**

**OFERTANT**

(semnătura autorizată)

**INTOCMIT**

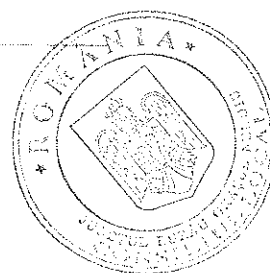
**ȘEF SERVICIU CONTABILITATE**

**ȘEF BIROU URBANISM**

**Buta Elena**



**Floroiu Laurentiu**



## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA ÎNCHIRIERII

CĂTRE,

U.A.T. ORAȘUL NEHOIU, STR. CALEA MIHAI VITEAZU, NR. 43,  
JUDEȚUL BUZĂU

Subsemnatul (în nume personal) / reprezentant, împuternicit al

.....  
, urmare a anuțului Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în data de .....

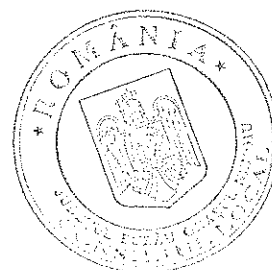
în cotidianul de circulație națională .....

în data de ....., în cotidianul de circulație locală .....

în data de ....., pe pagina de internet precum și la sediul U.A.T.

ORAȘ NEHOIU LA DATA DE ....., privind organizarea  
licitației publice pentru închirierea prin licitație publică a bunului/bunurilor imobile  
prevazute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin  
domeniului public al orașului Nehoiu”, având nr. cadastral 20256-C1, situate în  
orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal 41,  
parcele 1889, județul Buzău, cuprinse în anexa nr. 2 Plan de amplasament și  
delimitare imobil partial, Scara 1:700 declar/declarăm participarea la procedura  
licitației publice și transmit/transmitem următoarele documente în copie conforme  
cu originalul:

chitanța nr. .... / ..... emisă de U.A.T. orașul  
Nehoiu,



## FORMULAR DE OFERTĂ DE PREȚ

CĂTRE,

**U.A.T. NEHOIU STR. CALEA MIHAI VITEAZU, NR. 43,  
JUDEȚUL BUZĂU**

Examinând documentația de atribuire, pentru elaborarea și întocmirea ofertelor privind organizarea licitației publice în vederea închirierii a imobilului Spațiile propuse spre inchiriere sunt proprietate publica a U.A.T. oraș Nehoiu, supuse închiderii prin licitație publică, sunt prevazute la poziția 392 din anexa nr.4 – “Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu”, având nr. cadastral -C1, situate în orașul Nehoiu, Complex Alimentar, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, cvartal 41, parcela 1889, județul Buzău, cuprins în anexa nr. 2 Plan de amplasament și delimitare imobil partial, Scara 1:100, subsemnatul (în nume personal) / reprezentant, împuternicit al .....

, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire în vedere închirierii terenului, ofer urmatorul preț:

Până la finalizarea procedurii de licitație publică prin încheierea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

**Data întocmirii** .....

**CANDIDAT/OFERTANT**

(semnătură autorizată)

**INTOCMIT**

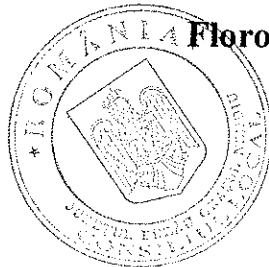
**ȘEF SERVICIU CONTABILITATE**

**Buta Elena**



**ȘEF BIROU URBANISM**

**Floroiu Laurentiu**





chitanța nr . / emisă de U.A.T. orașul  
Nehoiu,

chitanța nr . / emisă de U.A.T. orașul  
Nehoiu,

privind garanția de participare, taxa de participare la licitație, contravaloarea  
documentației de atribuire, în cuantumul și forma stabilită de dumneavoastră prin  
documentația de atribuire.

**Data completării**

**CANDIDAT/OFERTANT**

(semnătura autorizată)

## INTOCMIT

**ȘEF SERVICIU CONTABILITATE**

**Buta Elena**



**ȘEF BIROU URBANISM**

**Floroiu Laurentiu**

