



Anexa nr 1

la Hotărârea Consiliului Județean Neamț

Nr. 346 din 21.12.2017

### Regulament – cadru

privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții)  
proprietate publică sau privată a Județului Neamț  
aflate în administrarea directă a Consiliului Județean Neamț

### Capitolul I

#### **DISPOZIȚII GENERALE**

**Art.1:** Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea regimului de închiriere prin licitație publică pentru bunurile imobile proprietate publică ori privată a Județului.

**Art.2:** (1) Închirierea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită locator (proprietar), transmite pentru o perioadă determinată unei alte persoane, numită locatar, dreptul de folosință a unui bun, în schimbul unei chirii.

(2) Sumele obținute prin închirierea bunurilor imobile proprietate publică ori privată a Județului se vor face venit la bugetul Județului Neamț.

(3) Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către consiliul Județean.

**Art.3:** Calitatea de chiriaș, denumit în continuare locatar, o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

### Capitolul II

#### **INIȚIEREA ÎNCHIRIERII**

**Art.4:** Inițiativa închirierii o poate avea Consiliul Județean Neamț sau orice persoană interesată.

**Art.5:** Inițierea închirierii are la bază un studiu de oportunitate efectuat în prealabil de către compartimentele de specialitate ale consiliului județean, care va cuprinde, în principal, următoarele elemente :

- a) Date privind persoana juridică căreia îi aparține bunul ce se va închiria : denumirea, sediul, obiectul de activitate.
  - b) Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul.
  - c) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea.
  - d) Date privind bunul care se închiriază : descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice relevee, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, sarcini de care este grevat bunul ce urmează a fi închiriat.
  - e) Activitățile pentru care bunul poate fi închiriat.
  - f) Nivelul minim al chiriei și modul de calcul al acesteia : chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normală de funcționare a bunului, stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit al proprietarului; chiria se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale (Legea nr.227/2015 – Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare), în funcție de importanța socială a activității pentru desfășurarea căreia urmează a fi folosit bunul închiriat, de amplasarea acestuia în corpul de clădire, precum și în funcție de dotările de care beneficiază bunul.
  - g) Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere (precizarea tipului de licitație ales pentru închiriere).
  - h) Durata estimată a închirierii.
  - i) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.
- Odata cu studiul de oportunitate se va întocmi și un caiet de sarcini al închirierii.

**Art.6:** Închirierea unor bunuri imobile proprietate publică ori privată a Județului se aprobă, pe baza studiului de oportunitate și a caietului de sarcini a închirierii, prin hotărâre a consiliului județean.

**Art.7:** (1) La primirea propunerii de închiriere, aparatul de specialitate al consiliului Județean va proceda la întocmirea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini, într-un termen de 30 de zile, în scopul luării unei hotărâri privind închirierea.

(2) Propunerea de închiriere se va face în scris și va cuprinde : datele de identificare ale solicitantului, manifestarea fermă și serioasă a acestuia privind intenția de închiriere, obiectul (scopul) închirierii și alte date considerate a fi necesare.

**Art.8:** Direcția de Management, prin Serviciul Patrimoniu, va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.





### Capitolul III

## **ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

### **Secțiunea I – Comisia pentru licitație**

**Art.9:** Comisia pentru licitație (de evaluare a ofertelor), care va fi alcătuită din persoane aparținând aparatului de specialitate al consiliului județean, va fi numită prin dispoziție a președintelui consiliului județean. Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor licitației prevăzute la art.11 lit. b) c), d), f) și g) din prezentul regulament, verificarea respectării procedurilor de înscriere la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

**Art.10:** (1) Comisia de licitație va fi alcătuită dintr un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 (cinci), după cum urmează:

- **Președinte**
- **Secretar**
- **Membri**

(2) Persoanele desemnate să facă parte din comisie vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale.

(3) Comisia va lucra legal în prezența majorității membrilor săi (minim 3 membri, printre care obligatoriu președintele și secretarul comisiei). Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi (minim 3), în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

### **Secțiunea II – Documentele licitației**

**Art.11:** (1) Documentele licitației sunt :

- a) Hotărârea Consiliului Județean pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului imobil în vederea închirierii
- b) Anunțul publicitar privind organizarea licitației
- c) Instrucțiunile pentru ofertanți
- d) Cererea- tip de înscriere la licitație
- e) Caietul de sarcini
- f) Formularul de contract de închiriere
- g) Procesul verbal al licitației

(2) Documentele licitației prevăzute la lit a) – f) se pun la dispoziția ofertanților odată cu achitarea taxei de participare la licitație.



**Art.12:** (1) Hotărârea Consiliului Județean prin care se aprobă scoaterea la licitație a bunului imobil în vederea închirierii va cuprinde datele de identificare ale bunului imobil, durata închirierii și prețul de pornire a licitației.

(2) Prețul de pornire se va stabili printr-un Raport de evaluare întocmit de un expert evaluator, atestat ANEVAR.

**Art.13:** (1) Anunțul publicitar privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației într-o publicație de interes local sau national, pe site-ul propriu și prin afișare la sediul Consiliului Județean Neamț.

(2) Conținutul minim al anunțului publicitar va fi următorul :

- Numele organizatorului licitației și adresa acestuia
- Obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat
- Data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea
- Data, ora și locul desfășurării licitației
- Locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații

(3) După caz, anunțul licitației poate fi completat cu :

- Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație
- Quantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea

**Art.14:** (1) Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind :

- Borderoul documentelor licitației
- Informații generale privind obiectul licitației
- Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii
- Data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea
- Data, ora și locul desfășurării licitației
- Documentele necesare pentru înscrierea la licitație
- Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare)
- Quantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea
- Regulamentul de desfășurare a licitației, criteriile de selecție și modelul de contract de închiriere
- Alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți

(2) Garanția de participare la licitație reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil de la care se pornește la licitație, pentru primul an de închiriere. Taxa de participare se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.



(3) Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație. Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor către ofertanți și nu se restituie.

(4) Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de proprietar până la finalizarea contractului încheiat.

(5) Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar în baza contractului de închiriere.

**Art.15:** (1) Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente :

- Datele de identificare ale ofertantului
- Datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicită înscrierea la licitație
- Precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.

(2) Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente :

- Buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice
- Certificat de înregistrare fiscală (copie), pentru ofertanți persoane juridice
- Împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, pentru ofertanți persoane juridice

**Art.16:** Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art 15 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

**Art.17:** Caietul de sarcini va conține precizări cu privire la definirea obiectului supus închirierii (descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice, etc.), durata închirierii, activitatea pentru care se închiriază, prețul minim de pornire a licitației și modul de actualizare și/sau de modificare a chiriei, condiții ce trebuie îndeplinite de către adjudecatarul licitației și condițiile de exploatare ale bunului închiriat precum și alte precizări considerate a fi necesare.

**Art.18:** Formularul-cadru de contract de închiriere va fi întocmit de comisia pentru licitație și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, durata contractului, prețul închirierii și modalități de plată, obligațiile părților, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

**Art.19:** (1) Procesul verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componenta comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

(2) Procesul verbal va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după închiderea licitației.



### Secțiunea III – DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

**Art.20:** Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme de licitație :

- Licitație publică deschisă cu strigare
- Licitație publică deschisă cu ofertă în plic

**Art.21:** (1) Comisia de licitație va analiza înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației.

(2) Ofertanților necalificați li se va comunica în scris acest lucru, cu cel puțin 24 ore înainte de data ședinței de licitație.

(3) Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare imobil în parte. În caz contrar, licitația se amână cu 20 zile, urmând a se repeta publicitatea licitației. Despre această situație se va face vorbire într-un proces verbal. Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți se va proceda astfel :

- a) Dacă se califică o singură ofertă, se va atribui contractul acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire.
- b) Dacă nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere, urmând ca demararea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv să se aprobe prin hotărâre a Consiliului Județean.

**Art.22:** (1) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație numit în continuare licitator. Ofertanții calificați se numesc licitanți.

(2) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

**Art.23:** (1) În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu strigare*, licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv saltul minim de 10%.

(2) După începerea licitației se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța cu glas tare, de trei ori suma oferită cu intervale de 3-5 minute între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă.

(3) O data ce unul din licitanți a oferit o sumă, nici un alt licitant nu va putea oferi această sumă, ci doar o sumă mai mare cu respectarea pasului minim.

(4) Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire (cu respectarea pasului minim de 10%) se va încheia un proces verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Licitația se va repeta în termen de 20 zile, după publicarea anunțului. Dacă nici de aceasta data nu se oferă cel puțin prețul de pornire bunul va fi retras de la închiriere.



(5) Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către Consiliul Județean.

(6) După adjudecarea închirierii bunului de către unul din licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un proces verbal care va fi semnat de către comisie, adjudecatar și de licitanții prezenți.

**Art.24:** (1) În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu oferta în plic*, ofertanții își vor transmite ofertele în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corepondență. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art.15, alin (2). Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta propriu-zisă.

(2) Plicurile se vor deschide în ședință publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la această procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (prevăzute la art.16 din prezentul regulament). Ofertele care nu s-au calificat vor fi înapoiate cu cel de al doilea plic nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un proces verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți, urmând ca procedura de licitație să se repete peste 20 zile.

(3) Aceeași procedură se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte. Dacă nici la termenul următor nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere. Dacă se califică o singură ofertă, se va continua procedura.

**Art.25:** (1) Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Va fi selectată oferta considerată cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în instrucțiunile pentru ofertanți. Se va încheia un proces verbal semnat de comisie.

(2) În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 20 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va publica pe site-ul instituției și se va afișa la sediul Consiliului Județean. Acestea vor fi consemnate într un proces verbal care va fi semnat de comisia de licitație. Dacă și la această ședință se menține egalitatea se va aplica procedura licitației cu strigare în termen de 20 zile. Anunțul se va publica într-o publicație de circulație locală sau națională și se va afișa la sediul Consiliului Județean, precum și pe site-ul instituției.

(3) În termen de 3 (trei) zile calendaristice de la stabilirea ofertantului câștigător, proprietarul procedează la informarea ofertanților privind rezultatul licitației.

**Art.26 :** În toate cazurile, atunci când termenul de 20 zile pentru repetarea procedurii de licitație cade într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare. Anunțul privind repetarea procedurii va îndeplini condițiile prevăzute de art.13 din prezentul regulament.

**Art 27:** Procesele verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Consiliului Județean Neamț.



## Secțiunea IV – Contestații

**Art.28:** (1) Împotriva modului de desfășurare a licitației participanții pot formula contestație, în termen de 24 ore de la încheierea fiecărei etape a procedurii și comunicarea rezultatelor. Contestația se adresează președintelui Consiliului Județean. Acesta va numi, prin dispoziție, o comisie formată din 3 persoane (specialiști din cadrul aparatului propriu) care va analiza și va propune președintelui, în termen de 3 zile de la numire, admiterea sau respingerea contestației, după care acesta va emite o dispoziție în acest sens.

(2) Contestația suspendă desfășurarea în continuare a procedurii, până la soluționarea ei de către președintele Consiliului Județean.

(3) În cazul admiterii contestației licitația va fi anulată și procedura va fi reluată de la momentul anunțului publicitar.

(4) Dispoziția de respingere sau admitere a contestației poate fi atacată la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Prin dispoziția președintelui de admitere a contestației, respectiv de anulare a licitației, se va stabili un termen pentru repetarea licitației, care nu poate fi mai mic de 30 de zile. Dispoziția se comunică tuturor ofertanților.

### Capitolul IV

#### DISPOZIȚII FINALE

**Art.29:** (1) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

(2) Prețurile minime de închiriere a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Județului, aflate în administrarea directă a Consiliului Județean Neamț, se vor stabili prin studii de oportunitate elaborate pentru fiecare bun în parte sau categorie de bunuri și se vor aproba prin hotărâre de Consiliu Județean. Prețurile minime de închiriere vor fi raportate la cursul unei monede de circulație internațională, de regulă EURO.